

مكتبة خادم العلم والمعرفة
احصل على أقوى المكتبات في العالم لطلبة العلم تقريبا لكل التخصصات
مكتبة خادم العلم والمعرفة

**01- نوفر رسائل الاردن كاملة ب 20 دولار 3000 دج للرسالة
الواحدة على الرابط التالي:**

<https://jutheses.ju.edu.jo/default2.aspx>

02- اقتني المكتبة الإلكترونية لخادم العلم والمعرفة

4000 جيقا (4) تيرا

أكثر من 90.000 بحث ورسالة علمية.

أكثر من 700.000 كتاب مقال قاموس ووثيقة علمية.

أكثر من مليون 1000.000 مخطوطة

أكثر من 60.000 مادة صوتية

كامل المكتبة ب 70.000.00 دج جزائرية مع الهريسك

بالعملة الصعبة

750 دولار

650 اورو

للاقتناء يرجى التواصل على:

رقم الهاتف: 00213771087969

البريد الإلكتروني Benaissa.inf@gmail.com

يرسل المبلغ في الحساب الجاري الخاص بي بالنسبة للجزائريين

ccp 76650 81 clé 51

KERMEZLI Benaissa

عبر شركة ويسترن يونيون للمقيمين خارج الجزائر باسم



الجمهورية اليمنية
جامعة عدن
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت

(دراسة مقارنة)

أطروحة علمية تقدم بها

الباحث/ اليزا احمد عبدالله الدالي

كجزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون الخاص

من كلية الحقوق بجامعة عدن

بإشراف: الأستاذ الدكتور/ سعيد محمد هيثم

1437هـ - 2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ قالوا سبحانك لا علم لنا الا ما علمتنا ﴾

﴿ انك انت العظيم الحكيم ﴾

صدق الله العظيم
الآيه (32) سورة البقره



الجمهورية اليمنية
جامعة عدن
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص
برنامج الدراسات العليا

إقرار المشرف العلمي

أشهد أن هذه الأطروحة قد أنجزت تحت إشرافي بمراحلها كافة وأرشحها للمناقشة .

المشرف العلمي


د. سعيد محمد هيشم

أستاذ القانون التجاري كلية الحقوق- جامعة عدن

بناءً على توصية المشرف العلمي ترشح الأطروحة للمناقشة :

د. الخضر عبدالله حنشل

نائب العميد للدراسات العليا والبحث العلمي

د. سامح حامد منيعم

رئيس قسم القانون الخاص



الجمهورية اليمنية
جامعة عدن
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص
برنامج الدراسات العليا

قرار لجنة المناقشة والحكم

بناءً على قرار مجلس الدراسات العليا رقم (٢٠١٦/١٨م) بشأن تشكيل لجنة المناقشة لأطروحة الماجستير الموسومة بـ (التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت - دراسة مقارنة -) للطالبة / اليزا أحمد عبدالله الدالي، نقر نحن رئيس وأعضاء لجنة المناقشة بأننا أطلعنا على الأطروحة المشار إليها وقد قمنا بمناقشة محتوياتها، وفيما له علاقة بها بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٦م ووجدناها جديرة بالقبول لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص تخصص قانون تجاري.

وقد أوصت اللجنة بطبع الرسالة وتبادلها مع الجامعات اليمنية والعربية.

رئيس وأعضاء لجنة المناقشة :

التوقيع :

الاسم :

رئيساً

١. أ.د. محمد عبد القادر الحاج

أستاذ القانون التجاري والبحري كلية الشريعة والقانون- جامعة صنعاء

عضواً

٢. أ.د. مشارك.د. سامح حامد منيعم

أستاذ مشارك القانون التجاري- كلية الحقوق- جامعة عدن

عضواً

٣. أ.د. سعيد محمد هيثم (المشرف العلمي)

أستاذ القانون التجاري - كلية الحقوق- جامعة عدن

الإهداء

إلى والدي ووالدتي، اللذان علماني كل شيء جميل ..

وإلى خالتي العزيزة

إلى أساتذتي الأجلاء..

إلى طلبة العلم..

الباحث / اليوز

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أعانني ووفقني، ومن واجب الوفاء أن أتقدم
بخالص الشكر والامتنان لكل من قدم لي العون، وفي
مقدمتهم

الأستاذ الدكتور / سعيد محمد هيثم

الذي تفضل بقبوله الإشراف على البحث، وكان اليد المعينة
في سير قلبي لإتمامه على ما كان مني من الخلل والتقصير.
ولا أنسى أن أشكر كلاً من : القاضي / محمود زاهر ..
والمهندس الإنشائي / صدام ناصر.. على ما قدماه لي في هذه المرحلة

..

فجزى الله سعي الجميع

الباحث / اليزا

المقدمة

المقدمة :

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد الصادق الأمين، وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين، وسلم تسليماً كثيراً.
وبعد..

يقوم عقد المشاركة بالوقت على فكرة استثمار الوقت وذلك لتوزيع الحصص الزمنية والانتفاع بالوحدة السكنية الفندقية في الأماكن السياحية على أكثر من شخص، ويهدف إلى إشراك أكبر عدد من الناس في الانتفاع والاستفادة من المرافق السياحية كالفنادق والمنتجعات السياحية وذلك لقضاء أيام العطل أو الإجازات أو المواسم الدينية عن طريق تقسيم هذه الفنادق والمنتجعات إلى وحدات وتمليها إلى المستفيدين أو تمليك منفعتها. ففي هاتين الحالتين يكون للمستفيد الحق في الإقامة هو وعائلته لمدة محددة بالسنة أقلها أسبوع، فبدلاً من أن يشتري (المستفيد) وحدة سكنية لا يستعملها إلا وقتاً محدداً من السنة ويثمن قد يكون مرتفعاً ليحتجزها بدون مبرر بغرض استعمالها لمدة شهر أو أكثر، أو يسعى جاهداً للبحث عن وحدة سكنية في مواسم سياحية ليستأجرها ولا يجد، فإنه يتعاقد مع مالك المنشأة السياحية أو مستغلها، لغرض التمتع بحق الإقامة في هذه الوحدة العقارية لوقت محدد من كل عام وقد يكون أسبوعاً أو أكثر لسنوات طويلة قد تصل إلى عشرين أو ثلاثين سنة، بحيث يستفيد المتعاقدون آخرون من باقي الوقت في السنة.

وأهم ما يميز هذا العقد الجديد بأنه اخذ الاعتبار بمزج عنصر المكان المتمثل بالوحدة السياحية الفندقية (الوحدة السكنية) وعنصر الزمان المتمثل بالحصص الزمنية التي يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية التي تعاقد عليها لمدة زمنية محددة وعلى مدار عدة سنوات، وإذا كان حق المستفيد في عقد المشاركة بالوقت حق دائم أو حق

مؤقت فإن المستفيد ينتفع بالوحدة السياحية طوال السنة ويتناوب مع باقي المستفيدين على نفس الوحدة طيلة السنة في ضوء الحصة الزمنية المحددة لكل مستفيد.

موضوع البحث:

إن المشاركة بالوقت تقوم على شراء ملكية رقبة أو منفعة وحدة (جناح، غرفة، شقة، شاليه) من وحدات المنتجعات السياحية (الفنادق، الشقق المفروشة)، لمدة (حصة) زمنية: أسبوع أو مضاعفاته من كل سنة من السنوات المتفق عليها. ويختلف الثمن باختلاف الزمن، إذ يرتفع في مواسم الذروة وينخفض في غيرها، ويمكن أن يتم دفعه معجلاً أو مقسماً على أقساط دورية (شهرية، سنوية...). وغالباً ما تحصل هذه الأقساط كلها، قبل تمكين المشتري من الانتفاع. ويتم الشراء من مالك المنتج أو من الوكيل المسوق.

ويحق للمشتري التصرف في حق الملكية، أو في حق الانتفاع، إعاره أو هبة أو إجارة أو بيعاً أو توريثاً. كما يحق له مبادلة حق الانتفاع، في مقابل رسم، بوحدة أخرى، في المنتج نفسه أو في منتج آخر، في البلد نفسه أو في بلد آخر، من خلال نظام تبادل العطلات أو الإجازات، وهو نظام متمم لنظام المشاركة في الوقت، وتنهض به شركات عالمية متخصصة، تقدم خدماتها في أكثر من 80 دولة، وأكثر من 3000 فندق ومنتج، وكما يمكن المبادلة بين الوحدات، يمكن أيضاً المبادلة بين الأشخاص المستفيدين، بين الأزمان.

وتنهض بهذه المعاملة شركات عالمية متخصصة، لها وكلاء محليون في كل بلد، من هذه الشركات: هيلتون، وماريوت، ووالد ديزني.

وتسمى هذه المعاملة باللغة الإنجليزية Time Share، وكلمة Share بمعنى الحصة (أو النصيب، أو السهم)، أو الاقسام (أو المقاسمة أو القسمة)، أو المحاصصة (توزيع الحصص). وكان لهذا أثر في الترجمة العربية لهذا المصطلح، فهو عند بعضهم:

"مشاركة في الوقت"، أو: "مشاركة في الزمن"، أو "مشاركة زمنية"، أو "اقتسام الوقت"، أو "الحصص الزمنية"، ويمكن أن نستخدم أيضاً عبارة: "المهاياة الزمانية"، وهي عبارة معروفة في الفقه والقانون المدني في البلدان العربية.

وسميت مشاركة لأن المشتريين يشتركون في ملكية الوحدة أو في الانتفاع بها. فهذا ينتفع بها زمنياً، وهذا ينتفع بها زمنياً آخر. فهم يتعاقبون (يتناوبون، يتهايون) زمنياً على الانتفاع بمكان واحد.

وعندما يطلق اسم "المشاركة في الوقت" فلا يراد به الوقت المجرد، فهذا لا يجوز بيعه، إنما يراد به وقت الانتفاع بالوحدة المشتركة، أي يراد به المشاركة في الانتفاع زمنياً.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية موضوع البحث في أن التعامل بعقد المشاركة بالوقت أصبح ظاهرة عالمية، إذ انتشر التعامل به في أكثر دول العالم، كذلك فإن تعدد الصيغ التي يبرم بها هذا العقد وتعدد الحقوق والمراكز القانونية التي تنشأ عنه قد دفعني إلى دراسة هذا العقد والإحاطة بكل جوانبه لتلافي الإشكاليات التي من الممكن أن تظهر على أرض الواقع، إذا ما تم العمل به في بلادنا بهدف حماية حقوق المتعاقدين الذين يبرمون هذا العقد في قضاء الإجازة أو العطلة عن طريق التعاقد وفق هذا النظام أو العقد.

وليست اليمن بمنأى عن إمكانية التعاقد في مجال السياحة بطريق المشاركة بالوقت خاصة مع وجود أماكن سياحية متعددة فيه، وتواجد وكلاء لبعض شركات الفنادق والسياحة العالمية مثل شيراتون وهلتون وغيرها.

إشكاليات البحث:

تحدد إشكالية هذا الموضوع في الطبيعة القانونية التي يتميز بها عقد المشاركة بالوقت، وهي طبيعة متفردة تختلف عما هي عليه في العقود الأخرى، إذ أنه يأتي بصيغ

عديدة فقد يكون عقد بيع أو عقد إيجار كما قد يتخذ شكل الشركة بين المالك والمستفيدين أو يأخذ حكم شركة الأملاك (الشيوع) فيما بينهم وهذا يؤدي إلى اختلاف المراكز القانونية لأطراف العقد ، فقد يكون أطرافه شركاء على الشيوع أو في شركة كما قد يكون هؤلاء بائعين ومشتريين أو ملاك ومنتفعين أو مؤجرين ومستأجرين، وليس هذا فحسب بل إن العقد يتضمن أحكاماً تختلف في مضمونها وطبيعتها عن الأحكام التي تتضمنها كل الصور السابقة إذا ما ورد في إحداها وهذا كله يجعل من الضروري دراسته بشكل يحسم أمر تلك الطبيعة المتفردة.

من خلال موضوع البحث وظهور أهميته وإشكالياته تتضح معالم أهدافه فيما

يلي:

1. التعريف على عقد المشاركة بالوقت وبيان الخصائص التي يتميز بها عن غيره. وتحديد الأركان التي يقوم عليها هذا العقد ومدى تميزها عن الأركان في العقود الأخرى التي قد يرد على هيئتها.
2. تحديد نوع هذا العقد وبيان طبيعته القانونية ورده إلى صورة واحدة إن أمكن، أو تحديد طبيعة كل صورة على حدة.
3. الكشف عن الأحكام التي يتميز بها عقد المشاركة بالوقت والتي تختلف عن بعض أحكام العقود والمعاملات الأخرى حين يرد على هيئة إحداها.
4. تبيان المراكز القانونية لأطراف هذا العقد وتحديدها.
5. وكذلك الالتزامات الناشئة على عاتق طرفي عقد المشاركة بالوقت وأسباب وانقضاء العقد بانتهاء المدة الزمنية المحددة أي انتهاء حق الانتفاع.

نطاق البحث:

يرد عقد المشاركة بالوقت على العقارات وتحديداً العقارات السياحية كما يرد على بعض المنقولات التي تأخذ حكم العقارات كالسفن والطائرات واليخوت، غير أن هذا البحث ينحصر نطاقه في العقارات السياحية فقط وذلك نظراً لوجود تنظيم قانوني للعقد الذي يرد على هذه العقارات في كل من سلطنة عمان والمملكة العربية السعودية، وكذلك لانتشار العمل بهذا العقد في مجال السياحة أكثر من غيره في المجالات الأخرى.

أسباب اختيار الموضوع:

يرجع سبب اختياري لهذا الموضوع إلى عدة أمور:

أولاً: لكون الموضوع حديث عهد في بلداننا العربية وبلدنا اليمن ليس بعيداً عنها، وخاصة في الجانب العملي فرغم كونه قد نشأ في فرنسا في ستينات القرن المنصرم إلا أن ثلاث دول عربية فقط هي المملكة العربية السعودية وسلطنة عمان ومصر من تعرفه، ويشكل خجول وضئيل جداً.

ثانياً: قلة الدراسات الأكاديمية الشافية حول هذا الموضوع فلا توجد سوى القليل من الدراسات الأكاديمية على المستوى العربي بخصوصه، وتخلو منه المكتبة القانونية اليمنية تماماً.

ثالثاً: لكون الموضوع معقد ودقيق ويحتاج للمزيد من الدراسات والبحث فهو حتى الآن وبحسب مطالعاتي البسيطة لا زال يشكل تحدياً فيما يتعلق بخصوص تكييفه القانوني وتحديد طبيعته القانونية وهذه أكبر مشكلة في موضوع عقد المشاركة بالوقت والتي سيحاول الباحث جاهداً تقديم ما يمكنه في سبيل حلها.

منهجية البحث:

اعتمد الباحث على المنهج المقارن بين القانون اليمني والعماني والسعودي باعتبارهما القانونين العربيين اللذين نظما أحكام هذا العقد وذلك بإفراد تشريع مستقل به.

كما تم الرجوع إلى القواعد العامة في القانون اليمني وذلك لعدم وجود تنظيم قانوني خاص لهذا العقد، كما تم الرجوع إلى الفقه الإسلامي وأحكامه التي تتفق وطبيعة هذا العقد، وتم اعتماد المنهج التحليلي للنصوص القانونية مع الاسترشاد بأراء الفقهاء حيثما وجدت ضرورة لذلك.

الصعوبات:

وكأي باحث فقد واجهت في إعداد هذا البحث عدداً من الصعوبات أهمها الآتي:
الوضع الذي تمر به بلادنا في هذا الوقت، الأمر الذي أعاق الباحث عن إخراج البحث دون الصورة المطلوبة التي كانت ترقى له وذلك لصعوبة الوصول إلى المراجع. وكذا صعوبة التواصل مع المشرف العلمي على هذه الرسالة.
وتشتت المؤلفات والدراسات الأكاديمية في هذا الموضوع إلا بشكل نادر وهي في الأغلب الأعم أبحاث صغيرة أو مقالات.

خطة البحث:

تناولت موضوع البحث في مبحث تمهيدي وفصلين تسبقهما مقدمة وذلك على الوجه الآتي:

- المقدمة
- المبحث التمهيدي : نشأة عقد المشاركة بالوقت وتطوره.
- المطلب الأول : نشأة عقد المشاركة بالوقت.

- المطلب الثاني : تطور عقد المشاركة بالوقت.
- الفصل الأول : ماهية عقد المشاركة بالوقت وأركانه.
- المبحث الأول : التعريف القانوني واللغوي للعقد.
- المطلب الأول : التعريف القانوني واللغوي.
- المطلب الثاني : أركان عقد المشاركة بالوقت وخصائصه.
- المبحث الثاني : تكييف عقد المشاركة بالوقت.
- المطلب الأول : تكييف العقد بصورة الإيجار أو حق المنفعة.
- المطلب الثاني : تكييف العقد بصورة البيع .
- الفصل الثاني : آثار عقد المشاركة بالوقت وانقضاؤه.
- المبحث الأول : التزامات أطراف عقد المشاركة بالوقت وانقضاؤه.
- المطلب الأول : التزامات البائع أو المؤجر للمنشأة.
- المطلب الثاني : التزامات المشتري والمستأجر للمنشأة.
- المبحث الثاني : انقضاء عقد المشاركة بالوقت.
- المطلب الأول : انقضاء العقد بانتهاء المدة أو هلاك المنشأة.
- المطلب الثاني : انتهاء العقد بإرادة الطرفين.
- الخاتمة:
- النتائج والتوصيات

المبحث التمهيدي

نشأة عقد المشاركة بالوقت وتطوره

- **المطلب الأول : نشأة عقد المشاركة بالوقت.**
- **المطلب الثاني : تطور عقد المشاركة بالوقت.**

المبحث التمهيدي

نشأة عقد المشاركة بالوقت وتطوره

تمهيد وتقسيم.

إن عقد المشاركة بالوقت من العقود المستحدثة التي ظهرت في مجال السياحة في العصر الحديث حتى أصبح الإنسان يبذل من ماله في الترفيه والسياحة المبالغ الطائلة، هذا التطور لمفهوم السياحة وازدياد عدد السياح مع خفض الموارد وعدم قدرة الأفراد على شراء وحدات سياحية بالإضافة إلى صعوبة إيجاد وحجز الفنادق والمنتجعات، كل هذا أدى ببعض الشركات إلى إيجاد نظام يسهل للراغبين في السياحة الحصول على أماكن مناسبة لهم بأسعار مناسبة مع القدرة على نقل هذا الوحدات من مكان إلى آخر حسب الرغبة .

وبناء على ذلك سنتناول في المبحث نشأة وتطور عقد المشاركة بالوقت وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي :

- **المطلب الأول** : نشأة عقد المشاركة بالوقت.

- **المطلب الثاني** : تطور عقد المشاركة بالوقت.

المطلب الأول

نشأة عقد المشاركة بالوقت

نشأ عقد المشاركة بالوقت في فرنسا، حيث سجل أول ظهور له سجل في عام 1960م وبدأ العمل به في أوروبا بجبال الألب الفرنسية في مصيف للتزلج يعرف باسم (superdevouluy) وذلك بقدم الوافدين إلى هذا الموقع من ممارسي رياضة

التزلج الذين يحتاجون إلى مكان دائم فيه فصل التزلج، حيث فكر مالك المصيف أنه يمكن استثمار هذا المصيف بجذب عدد أكبر من السياح لو أنه أقر لعدد من المالكين حق تملك استعمال الغرف في منتجعه لفترة زمنية محددة، ومن ثمّ حول فندقه الصغير إلى هذا النوع من التمليك، بدلاً من بيعه لثري واحد بمبلغ مرتفع باهظ يكون له كامل الحق في جميع الغرف وقد كانت فكره ناجحة، وكانت إيذانا بصناعة جديدة في عالم السياحة⁽¹⁾.

وقد نشأ نظام في المشاركة بالوقت في فرنسا، وبشكل عملي في 20 أبريل في عام 1976 بواسطة شركة مارسليا التي قدمت في سوق السياحة عرضاً متميزاً كان شعاره ((لا تستأجر الغرفة ولكن أشتري الفندق، فهو أقل ثمناً)) ومنذ ذلك الوقت تعددت المسميات التجارية لتسويق هذا النظام واختلقت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد ولحقوق المستفيدين من النظام في فرنسا⁽²⁾ وتطورت الفكرة بانتقالها إلى شمال أمريكا عام 1969م عند أول صفقة (leasehold time share) في الولايات المتحدة الأمريكية في ولاية هواي، وأول وثيقة في هذا العقد في (lake Tahoe) عام 1973م ثم بدأت العمارات الضخمة ذات الوحدات السكنية المتعددة بالتملك الفردي والتملك الجماعي لكامل العقار وأطلق على هذا النوع من الوحدات السكنية في اللغة الانجليزية (condominium).

(1) د. عبد الوهاب أبو سليمان عقد التملك الزمني، ص2، منشورات مجلة البحوث الفقهية المعاصرة

(2) د. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، دار الكتب المصرية، 1997، ص4

المطلب الثاني

تطور عقد المشاركة بالوقت

تطور عقد المشاركة بالوقت في أمريكا وجزر الكاريبي ومن ثم انتقل إلى الدول العربية منها السعودية وسلطنة عمان ومصر.

وفي منتصف 1970م بدأت هذه المشاريع في أمريكا وجزر الكاريبي في التوسع والانتشار حيث وجد أصحاب العقارات أن مشاريعهم يسيطر عليها فكرة (التملك الزمني) أو المشاركة الزمنية (time share)⁽¹⁾.

كان الموجود فيها في أمريكا عام 1995م خمسة وأربعون مكاناً، تتم العقود فيها حسب هذا العقد، وصل عدد المشتركين عشرة آلاف شخص المالكون في الوقت الحاضر حسب هذا العقد على مستوى العالم أكثر من خمسة آلاف وأربعمئة مكاناً عدد المشتركين حوالي ستة إلى سبعة ملايين مالكا، إلا أن هذا العقد لا يعد حديثاً، لأنه ظهر في ستينات القرن العشرين في سويسرا عام 1963م، وتم التعامل في هذا النظام بأكثر دول العالم إلا أنه لم يتم التعامل به في الدول العربية إلا من وقت قريب وخاصة في مصر حيث صدرت قراراً وزارياً ينظم هذا العقد على الرغم من أن جمهورية مصر العربية تعد من الدول الرائدة في مجال عقود المشاركة بالوقت حيث عرفت هذا العقد منذ عام 1986م بقرار رقم 96 لسنة 1996م⁽²⁾ لتنظيم التعامل بالمشاركة ثم الغي هذا القرار

(1) د. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثامنة عشر، كوالالمبور - ماليزيا 2007، ص2

(2) القرار منشور في جريدة الوقائع المصرية بالعدد 166 في 27 يوليو لسنة 1996م والذي جاء فيه نص المادة (12) على أن: (يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت إما عن طريق الاتجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع لمدة محددة سنوياً وفي وحدة مؤسسة ومجهزة للاستخدام اليومي)

وجاء بعده قرار وزير السياحة رقم 150 لسنة 2010 م⁽¹⁾ لنظام اقتسام الوقت وهو النافذ حالياً حيث انه لم يتم بتعريف العقد وإنما اكتفى فقط إلى وضع الصيغة القانونية التي تم التعاقد بها وذلك بموجب المادة(8) من القرار الأخير والتي نصت على أن: (يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات بحيث يصبح المشتري مالكاً على الشيوع طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع ويتمتع بحق انتفاع الرقبة) يحتفظ المالك بحق الرقبة في الوقت وسلطنة عمان نظمتها ضمن قانون السياحة في 2002م المملكة العربية السعودية التي أصدرت نظام المشاركة بالوقت في عام 2007م، بعد أن أجد التعامل به من قبل مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا في عام 2007م ومع انتقال هذا العقد من بلد إلى آخر ازدهرت الاستثمارات السياحية في نظام المشاركة بالوقت حتى بلغ حجم المبيعات في عام 2007 م إلى 13مليار دولار⁽²⁾ .

وفي العالم العربي لقي هذا النوع من العقود رواجاً وازدهرت الشركات القائمة عليه حتى أنه من المتوقع أن ينفق الخليجيون وحدهم في السنوات الأنتى عشر القادمة على وحدات سياحية مملوكة بنظام المشاركة بالوقت ما يقارب 12 مليار دولار سنوياً بل أكد 68% من السياح الخليجين أنهم مهتمون بشراء ملكيات المشاركة بالوقت⁽³⁾ وقد ظهرت في أطهر البقاع في مكة المكرمة والمدينة المنورة مشروعات كبيره للمجمعات السكنية تقوم على هذا النظام مثل مشروع طيبه في المدينة المنورة والجوار وأبراج زمزم في مكة⁽⁴⁾ .

(1) القرار منشور في جريدة الوقائع المصرية بالعدد 98 ، 29 أبريل سنة 2010م

(2) صحيفة الرياض، 15/7/1428 هـ، 1427،

(3) صحيفة الرياض 27/7/1429هـ عدد 14642

(4) د.أحمد بن عبد العزيز العميره نوازل العقار، ص 438 الميمان للنشر ط 2

الفصل الأول

ماهية عقد المشاركة بالوقت وأركانه

– **المبحث الأول : التعريف القانوني واللغوي للعقد.**

– **المطلب الأول : التعريف القانوني واللغوي.**

– **المطلب الثاني : أركان عقد المشاركة بالوقت وخصائصه.**

– **المبحث الثاني : تكييف عقد المشاركة بالوقت.**

– **المطلب الأول : تكييف العقد بصورة الإيجار أو حق المنفعة.**

– **المطلب الثاني : تكييف العقد بصورة البيع .**

الفصل الأول

ماهية عقد المشاركة بالوقت وأركانه

نتناول في هذا الفصل مبحثين، المبحث الأول سوف نستعرض فيه تعريف عقد المشاركة والذي سنقسمه إلى مطلبين المطلب الأول يشمل تعريف العقد قانونياً وفقهياً والمطلب الثاني نستعرض فيه أركان عقد المشاركة بالوقت وخصائصه والمبحث الثاني سنتناول فيه تكييف عقد المشاركة بالوقت.

المطلب الأول

الفرع الأول

تعريف المشاركة بالوقت في اللغة

إن المشاركة بالوقت مصطلح مركب من كلمتين هما: (المشاركة) و (الوقت)، ولكي يتسنى التوصل إلى التعريف اللغوي الصحيح لهذا المصطلح لابد وأن يتضح المعنى اللغوي لكل كلمة على حدة، لكي يتيسر بعد ذلك الوصول إلى المعنى اللغوي للمصطلح بكلي شقيه:

أولاً: تعريف المشاركة في اللغة:

المشاركة: من الشَّرْكُ والشَّرْكَةُ، بمعنى التشارك والتخالط، فيقال اشتركا وتشاركا، وشارك أحدهما الآخر. والشَّرْكُ: هو النَّصِيبُ وَمِنْهُ قَوْلُهُمْ وَلَوْ أَعْتَقَ شِرْكَاً لَهُ فِي عَبْدٍ أَيْ نَصِيباً. والشَّرْكَةُ عقد بين اثنين أو أكثر للقيام بعمل مشترك. والرجل مُشَارِكٌ، والجمع أشْرَاكٌ وشُرْكَاءٌ، قَالَ لَيْبِدٌ: تَطِيرُ عِدَائِدُ الْإِشْرَاكِ شَفْعاً... ووَثْرًا، والزَّعَامَةُ للغلام

وقال الأزهري: يُقالُ شريك وإشراك كما يُقالُ يَتيمٌ وأيتامٌ ونَصيرٌ وأنصار، ويمكن أن نجعلَ الإِشراكَ في بيتٍ لبيدِ جَمَعِ (شريكٍ)، أو جَمَعِ ل (شرك) الذي هو النَّصيبُ. ويقالُ للمرأة شريكةً، وجمعُها شراكٌ. وَشَارَكَتُ فلانًا: صرْتُ شريكَهُ. واشترَكنا وتشاركنا في كذاً وشركته في البَيْعِ والميراثِ أشركهُ شركةً ومُشَارَكَةً، وإِسْمُ الشُّرْكِ، ويقالُ: كانت فيه مشاركة لذوي الحاجات؛ وحسنت مع الناس مشاركتَهُ.

وأشركَ بالله: كَفَرَ، فهو مُشْرِكٌ ومُشْرِكِيٌّ، والاسْمُ: الشُّرْكَ فيهما. ورغِبنا في شِرْكِكُمْ: أي رغِبنا في مُشَارَكَتِكُمْ في النَّسَبِ.
وروي عن النبيِّ، صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، أَنه قَالَ: (الناسُ شُرَكَاءُ في ثَلَاثٍ: الكَلَاءِ والمَاءِ والنَّارِ)⁽¹⁾.

ومما سبق، يتبين أن معنى كلمة (المشاركة) في اللغة هو: اشتراك شخص ما مع آخر أو أكثر في شيء؛ بحيث يكون مختلط بينهم، ويكون لكل منهم نصيب فيه.
ثانياً: تعريف الوقت في اللغة:

الوقتُ: مقدارٌ من الزمانِ مَفْرُوضٌ لِأَمْرٍ ما، والوقتُ نهايةُ الزمانِ المَفْرُوضِ لِلْعَمَلِ، وكلُّ شيءٍ قَدَرْتَهُ لَهُ حيناً، فهو مُؤَقَّتٌ، وكذلك ما قَدَرْتَهُ غايته، فهو مُؤَقَّتٌ، والجَمْعُ أَوْقاتٌ.
والمِيقَاتُ الوقتُ، والجَمْعُ مَوَاقِيتُ، وَقَدْ اسْتُعِيرَ الوقتُ للدلالة على المَكَانِ فيقالُ المِيقَاتُ ويعني: الوقتُ المضروبُ لِلْفِعْلِ والمَوْضِعِ أو المَكَانِ. يُقالُ: هَذَا مِيقَاتُ أَهْلِ الشَّامِ، لِلْمَوْضِعِ الَّذِي يُحْرَمُونَ مِنْهُ، ومَوَاضِعُ الإِحْرَامِ: مَوَاقِيتُ الحَاجِّ، والهلالُ، مِيقَاتُ الشَّهْرِ، ونَحْوُ ذلك، وَفِي الحَدِيثِ: (انهُ وَقَّتْ لِأَهْلِ المَدِينَةِ ذَا الحَلِيفَةِ، والجَمْعُ مَوَاقِيتُ).

⁽¹⁾ أنظر مادة (شرك) في كل من: لسان العرب، ص 441 و 442 ج 10. - وتاج العروس، ص 223 و 224 ج 27. - والقاموس المحيط، ص 944. - والمعجم الوسيط، ص 480. - والمصباح المنير في غريب الشرح الكبير، ص 311 ج 1. - وتكملة المعاجم العربية، الطبعة الأولى، وزارة الإعلام والثقافة العراقية، ص 299 ج 6. - لرينهارت بيتر أن دوزي، الطبعة الأولى، وزارة الإعلام والثقافة العراقية، ص 299 ج 6.

وَوَقَّتَ اللَّهُ الصَّلَاةَ تَوْقِيئًا وَوَقَّتَهَا يَقْتَهَا مِنْ بَابٍ وَعَدَّ حَدَدًا لَهَا وَقْتًا ثُمَّ قِيلَ لِكُلِّ شَيْءٍ
مَحْدُودٍ مَوْقُوتٌ وَمَوْقَاتٌ.

ومواقيت السنة أي فصولها. والتوقيت والتأقيت: أن يجعل للشيء وقت يختص به،
وهو بيان مقدار المدة. وتقول: وقت الشيء يوقتته، ووقته يقته إذا بين حده، ثم اتسع فيه
فأطلق على المكان كما تبين آنفاً، فقيل للموضع: ميقات، وأصله موقات، فقلبت الواو
ياءً لكسرة الميم⁽¹⁾.

ومما سبق، يتبين أن معنى كلمة (الوقت) في اللغة هو: حصة أو مقدار من الزمان،
مفروضة لأمر ما، ويصح أن يستعار للدلالة على المكان كذلك.
وعلى هذا الأساس يمكن القول أن المعنى اللغوي لمصطلح (المشاركة بالوقت) هو:
(اشترك شخص مع آخر أو أكثر في حصة أو مدة من الزمان مفروضة لأمر معين، أو في مكان معلوم)

الفرع الثاني

تعريف عقد المشاركة بالوقت قانوناً

وفي هذا الفرع سنتناول تعريف عقد المشاركة بالوقت، حيث وردت عدة تعريفات
لهذا العقد أو النظام، ووجدت عدة اتجاهات وأراء في تعريف عقد المشاركة واختلفت
الآراء، ويمكن تحديد هذه الاتجاهات التي ذهب إليها الفقهاء في تعريف عقد المشاركة
بالوقت ومن التعريفات التي جاء بها أصحاب الاتجاه الأول هي :

⁽¹⁾ أنظر مادة (وقت) في كل من: لسان العرب، ص 107 و 108 ج 2. - وتاج العروس، ص 132 و 133 ج 5. - و
المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، ص 367 ج 2. - وتكملة المعاجم العربية، لرينهارت بيتر أن دوزي، المرجع السابق،
ص 90 ج 11.
والوقت يشير إلى مدة قصيرة مثل حياة الشخص أو ديمومة جيل من الأجيال، بينما الأزمنة هي الحقب، الدهور،
الأعصار، المدد الطويلة Périodes أو القرون أو عمر الإمبراطوريات. أنظر تكملة المعاجم العربية، المرجع السابق،
ص 90 ج 11.

أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد على شراء عين أو ملكية منفعة لفترة محددة أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة في عقار معين قابل للمبادلة بعقار آخر⁽¹⁾. وأيضاً عرفوا هذا النظام أو العقد بأنه تملك المنافع لقضاء فترة زمنية مُحددة أسبوعاً أو شهراً في العام لشقة موصوفة في الذمة في بلد معين أو بلدان عديدة⁽²⁾.

وكذلك عقد يتم على شراء عين أو منفعة مؤقتة لمدة مُحددة أو مشاعة في وحدة معينة بعقار محدد قابل للمبادلة بعقار آخر أحياناً⁽³⁾.

ويتضح لنا في التعريفات السالفة الذكر بأن عقد المشاركة بالوقت "عبارة عن عقد يتم إبرامه بين المستفيد، وصاحب منشأة بحيث يتم نقل منفعة وحدة سياحية سكنية عن طريق شراء هذه المنفعة التي ترد على عقار سواء كان هذا العقار ثابتاً أو منقولاً في حكم العقار كالتأثيرات والسفن قابل للاستخدام "ومن أهم ما يميز عقد المشاركة بالوقت هو الحصص الزمنية، والحصص الزمنية هي تلك الحصص التي يكتسبها المستفيد في نظام المشاركة بالوقت بموجب الحق الذي يكتسبه من التعاقد مع هذه المنفعة، ويجب أن يكون هذا الانتفاع لمدة معلومة، أي محددة بحيث يشترك في هذه المنفعة عدد من المتعاقدين ويخول لهم الإقامة في هذه الوحدات السكنية خلال فترة زمنية معينة بشكل متعاقب ويرى أصحاب هذا الاتجاه أن العقار أو المنفعة قابلة للمبادلة بعقار آخر ببلد معين وهنا بهذه الحالة يحق للمستفيد أن ينتقل بحصته إلى مكان آخر وذلك لأن صاحب هذه الوحدات السكنية لديه وحدات سكنية أخرى في بلد آخر أو بلدان معينة، هنا يحق للمستفيد من هذه الوحدة أو المنشأة التنقل لحصته متى شاء إلى أي مكان وفق شروط معينة، وسوف يأتي توضيح ذلك.

(1) د. محمد أكرم لإل الدين، نظام الاشتراك في الوقت "عقد التملك الزمني"، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشر المنعقدة بماليزيا 2007، ص 1.

(2) د. عبد الوهاب أبو سليمان، المرجع السابق، ص 3.

(3) عقد المشاركة في الوقت صوره وأحكامه، للباحث/ زيد بن عبد العزيز أشتري بحث تكميلي بمرحلة الماجستير مقدم إلى المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود - 1424 - 1425 هـ.

أما أصحاب الاتجاه الثاني فيرو أن عقد المشاركة بالوقت هو اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالتراكم وتنشئ به بينهم مشاركة في الحصول على منافع (وحدات الإقامة) بمواطن سياحية أو أماكن المناسك الدينية ويتيح ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم فهو أداة لإنشاء (ملكية مكان مشترك) على الشيوع باقتسام الوقت أو (حق انتفاع مشترك) على الشيوع أيضا لاقتسام الوقت⁽¹⁾.

ويعرفون أيضا أن عقد المشاركة بالوقت وعقد تملك حصص شائعة إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع أو على سبيل الاستئجار بمنافع عين معلومة لمدة متعاقدة أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما، بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهياة الزمنية أو بالمهياة المكانية مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص لكل منهم فترة زمنية محددة⁽²⁾.

وكذلك عرف أصحاب هذا الاتجاه عقد المشاركة بالوقت بأنه النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزه في وحدة فندقية أو سياحية أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال الحصة بمشاركة آخرين باقي الحصص أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم بحيث ينتفع كل منهم خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام⁽³⁾.

وكذلك عرفوا هذا العقد بأنه شراء ملكية رقبة أو منفعة وحدة (جناح، غرفة، شقة، شاليه) من وحدات المنتجعات السياحية (الفنادق، الشقق المفروشة) لمدة (حصة) زمنية أسبوع أو مضاعفاته من كل السنوات المتفق عليها⁽⁴⁾.

(1) ينظر د. عبد الستار أبو غده، عقد التملك الزمني بحث مقدم إلى الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر

الإسلامي الدورة الثامنة عشر ماليزيا، ص3

(2) مجمع الفقه الإسلامي قرار رقم 1700/7/18 م.

(3) المادة (2) الفقرة (14) من قانون السياحة رقم 33 لسنة 2002 م

(4) د. رفيع المصري، المشاركة بالوقت time share، بحث ألقى في ندوة أقامها في مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي

جامعة الملك عبدالعزيز، جدة 1425 هـ - 2004 م، ص1

الفرع الثالث

صور عقد المشاركة بالوقت

نتناول في هذا الفرع صور عقد المشاركة بالوقت التي سوف يتم تباينها بصورتين،

الأولى عقد المشاركة بالوقت على أنه عقد بيع، والثانية على أنه عقد إيجار.

الصورة الأولى: عقد المشاركة بالوقت يأخذ صورة عقد بيع أي نقل ملكية حصة

شائعة في وحدة سياحية فندقية بحيث يلتزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي وتترتب عليه التزامات في ذمة كل من الطرفين على أن يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع مع ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية مقابل التزام المشتري بدفع الثمن ودفع المصروفات التي تترتب على هذا العقد، ويجب أن يكون العقد مكتمل الأركان ويجب أن يكون هذا التصرف الوارد على العقار مسجلاً لدى الجهات الرسمية المختصة، وبالتالي إن العقد المبرم بين الطرفين هو الذي يحدد محل العقد، فقد يشتري المستفيد حصة في وحدة سياحية وحصة في مجمع المرافق المشتركة التي يتضمنها المنتج السياحي، وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي هذه الصور وأسماها تملكا تاما (للعين والمنفعة) ويصبح المستفيد مالكا ملكا تاما لهذه الحصة وتنطبق عليه أحكام الشيوع فيما يتعلق بالتصرف بهذه الحصة الشائعة وإدارة المال الشائع، وكذلك المستفيد لا يستطيع الانتفاع بملكه إلا لفترة محددة بالسنة وذلك لتعلق باقي المستفيدين في باقي أجزاء السنة حيث تنطبق عليهم أحكام المهياة في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدة السياحية وقد أخذ المشرع العماني بهذه الصورة في نص المادة (2) في الفقرة (14) من قانون السياحة العماني بأنه: (النظام الذي يتيح لشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقي الحصص أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له من كل عام).

فهنا تنتقل الملكية إلى المشتري بحيث تكون هذه الملكية مقيدة وذلك بان ينتفع بها ويستعملها في الوقت المحدد من السنة وذلك بحسب العقد المبرم بين الطرفين ووفقاً للشروط المحددة.

الصورة الثانية: تبين أن عقد المشاركة بالوقت عقد إيجار قد يرد على منفعة الوحدة السياحية الفندقية دون رقبته التي تظل مملوكة لمالك المنشأة أو مستغلها بالتالي تنتقل ملكية المنفعة إلى المستفيد مقابل مبلغ من المال يدفعه هذا الأخير لمالك المنشأة أو مستغلها لكون التقاء عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة مع عقد الإيجار في كونهما يردان على المنافع دون الأعيان. أي أن محل عقد المشاركة بالوقت وفي كونهما محددان بمدة زمنية قد تطول أو تقصر كما أنهما من عقود المعاوضة والملزمة للجانبين والعقود الزمنية مع أن عقد الإيجار عقد زمني مستمر وأن عقد المشاركة بالوقت هو عقد زمني دوري .

أي أن محل العقد منفعة وحدة سياحية فندقية بحيث يكون للمستفيد عقد إيجار منفعة لمدة زمنية معينة أي تكرر هذه المدة بشكل دوري في كل عام ولمدة طويلة قد تصل إلى عشرين عاماً وبذلك يكون للمستأجر حق استعمال هذه الوحدة وفق ما هو متفق عليه فهنا يكون العقد منصبا على منفعة ويترتب على ذلك استعمال هذه المنفعة وقد أطلق مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشر على هذه الصورة بالتملك الناقص (المنفعة فقط) والتي أخذ بها المشرع العماني في ألفقره (14) من المادة (2) السالفة الذكر إلى جانب أصوره الأولى ، ولم يأخذ المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت بالصورة الأولى أي نقل ملكية حصة شائعة.(راجع ص 20 سابقاً).

المطلب الثاني

أركان عقد المشاركة بالوقت وخصائصه

سنتناول في هذا المطلب أركان عقد المشاركة بالوقت وخصائصه وسوف يتم تقسيمه إلى فرعين :

- الفرع الأول : أركان عقد المشاركة بالوقت.
- الفرع الثاني : خصائص عقد المشاركة بالوقت.

الفرع الأول

أركان عقد المشاركة بالوقت

نجد أن عقد المشاركة بالوقت لا يختلف عن غيره من العقود من حيث الأركان التي يقوم عليها العقد وهي الرضا والمحل والسبب لأن عقد المشاركة بالوقت ينبنى على هذه الأركان بشكل عام وذلك بالرجوع إلى القواعد العامة ، نجد أن عقد المشاركة بالوقت يبرم من عاقدين متمتعين بالأهلية⁽¹⁾ وأراده خالية من العيوب والعوارض ، كأى عقد من العقود وبذلك لن نقوم بالبحث عن ركن الرضا والأهلية لعدم وجود خصوصية معينة في هذا المجال ويكفي تطبيق القواعد العامة فيما يتعلق بالرضا من إيجاب وقبول صادر عن ذي أهلية ولكن بحثنا هذا سينصب على أطراف العقد بوجه خاص لأن كل طرف من أطراف عقد المشاركة بالوقت تتوفر فيه صفات معينة نص عليها القانون الذي استندنا إليه فيما سبق أي أن هناك صفات معينة تتوفر بالطرف الأول وكذلك يجب إن تتوفر صفات معينة في الطرف الثاني والتي نص عليها قانون المشاركة بالوقت عند بعض الدول التي قامت بتنظيمه وسوف نتناول في هذا الفرع :

- أطراف عقد المشاركة بالوقت.
- محل عقد المشاركة بالوقت.

1) الأهلية الواجبة في عقد المشاركة بالوقت تختلف بحسب أطراف العقد فبالنسبة لمالك المنشأة (البائع) حيث يعتبر تاجراً لأن العمل الذي يقوم به بقصد تحقيق الربح وفقاً للمادة (8) من القانون المدني التجاري وبالتالي تشترط الأهلية التجارية وهي 18 سنة .
أما الطرف الثاني (المشتري) لا يجب أن تتوفر الأهلية التجارية ، ويكفي الأهلية المدنية وهي 15 سنة ، لأن المشتري يعتبر طرفاً مدنياً وذلك لقضاء الإجازة .

أولاً: أطراف عقد المشاركة بالوقت

إن طرفي عقد المشاركة بشكل عام هما مالك المنشأة أو مستغلها كطرف أول، والمستفيد كطرف ثانٍ، إلا أن ذلك غير كافٍ للحديث عن أطراف هذا العقد، فقد اختلفت التسميات التي تطلق على أطرافه سواء في الفقه أو في التشريعات التي نظمت هذا العقد، ويرجع سبب ذلك إلى تعدد الصور التي قد يبرم بها هذا العقد، فقد يكون في صورة عقد بيع، كما أنه قد يأتي في صورة عقد إيجار، وتبعاً لذلك سيتم استعراض تلك التسميات التي أطلقت عليها وهي في الغالب واردة على الطرف الأول.

الطرف الأول

مالك المنشأة السياحية أو مستغلها⁽¹⁾

إن مالك المنشأة السياحية أو مستغلها هو من يقوم بإدارة تلك المنشأة السياحية من خلال تعامله مع الحصص الزمنية وفقاً لما تقتضيه طبيعة عقد المشاركة بالوقت، وقد يكون شخصاً طبيعياً كما قد يكون اعتبارياً كذلك، وقد أخذ بهذه التسمية المشرع العماني في قانون السياحة⁽²⁾. والوحدة السياحية هي عبارة عن المنشأة أو الوحدة الفندقية السياحية المعدة للاستعمال وتكون مملوكة لشخص طبيعي أو معنوي يستطيع أن يبيع أو يؤجر حصصاً غير مفرزة في هذه الوحدة التي يمتلكها هذا الشخص الذي له الحق في تأجيرها أو بيعها حيث أن الحق لكل مستفيد من هذه المنشأة استخدامها واستغلالها حسب الفترات المحددة له من السنة ولا يستطيع المستفيد إدارتها أو استغلالها إلا عبر نظام المشاركة بالوقت وعن طريق جهات خاصة تقوم بتنظيم هذا

⁽¹⁾ يقصد بالمنشأة كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع الحصص الزمنية وما يرتبط بها من مرافق وخدمات ابتداء من طرح هذه الحصص للتسويق وإلى تقديم الخدمات اللازمة للمستفيدين والتعاقد معهم على بيع هذه

الحصص أو بيع منفعتها. أنظر حسن عبد الباسط، المرجع السابق، ص 137

⁽²⁾ - أنظر المواد: من (88 - 94) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني رقم (33) لسنة 2002م.

الاستعمال والاستغلال والحصول على تراخيص من وزارة الإسكان والكهرباء ووزارة البلديات الإقليمية والبيئية وموارد المياه⁽¹⁾.

وبهذا الوصف يستطيع مالك المنشأة أو مستغلها أن يبيع حصصاً غير مفرزة في الوحدات السياحية التي يمتلكها أو التي يكون مستأجراً لها أو صاحب منفعة عليها لفترات طويلة ويقوم باستغلالها بنشاط المشاركة بالوقت لأن مالك المنشأة قد يكون هو مالك الرقبة والمنشأة وقد لا يملك الرقبة وإنما يملك المبنى وقد لا يملك الرقبة ولا يملك المنشأة بالتالي يملك المنفعة ويكون مستغلاً، أي مستأجراً من شخص آخر هو المالك على الحقيقة، وبكل الأحوال يقوم بنقل ملكية تلك المنفعة إلى المستفيدين لينتفعوا بها بحسب الأوقات المحددة لكل منهم في السنة.

بالتالي لا يستطيع كل من يملك منشأة أو من يقوم باستغلالها لنشاط المشاركة بالوقت أن يزاول ذلك دون الحصول على التراخيص الخاصة بمزاولة نشاط المشاركة بالوقت من الجهات المختصة ووفقاً للنماذج والشروط الخاصة بها.

ولا يجوز لأي شخص إقامة هذه المنشآت الفندقية أو السياحية وإدارة اقتسام الوقت إلا عن طريق قانون يقوم بتنظيمه حيث توجد جملة من البيانات المطلوبة التي يجب على مالك المنشأة أو مستغلها أن يرفقها إلى الجهات المختصة بطلب الحصول على تراخيص لإدارة منشأته بنظام اقتسام الوقت⁽²⁾ وهي:

1. بيان السعر الإجمالي المقترح للانتفاع بالوحدة السكنية، ومبلغ الدفعة المقدمة عند اتفائه.

2. بيان بعدد الفترات الزمنية المزمع تقسيم السنة إليها بشرط ألا تقل كل فترة عن أسبوع.

(1) ينظر نص المادة (5) من قانون السياحة العماني

(2) ينظر نص المادة (82) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني.

3. ما يفيد موافقة صاحب المنشأة على تغيير طريقة الاستغلال في المنشأة المؤجرة.

4. خرائط معمارية للمبنى القائم معتمده من مكتب استشاري هندسي وتقرير فني يوضح حالة المبنى وصلاحيته من جهة مختصة ليتسنى للجهة

5. المانحة للترخيص الاطلاع على صلاحية الوحدات الفندقية والسياحية التي ستطرح للتعاقد عليها بنظام اقتسام الوقت. وبالتالي فإن الجهات المختصة السالفة الذكر هي التي لها الحق في الموافقة لإعطاء مالك المنشأة أو مستغلها التراخيص في ممارسه هذا العمل ووفق شروط معينة.

ونلاحظ أن في بعض القوانين العربية التي نظمت عقد المشاركة بالوقت أنها قد أطلقت على مالك المنشأة أو مستغلها اسم البائع لأنه قام بنقل ملكية المنفعة إلى الطرف الآخر واعتبروا أن البائع طرف من أطراف عقد المشاركة بالوقت وهو الطرف الأول للعقد وهو كذلك صاحب المنفعة، فقد عرف المشرع السعودي في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت تبين أن البائع أي شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينشئ الحق محل عقد المشاركة بالوقت بصفة تجارية أو يتنازل عنه أو يتعهد بالتنازل من خلال معلومات يغطيها هذا النظام.

ولا يستطيع أي شخص يملك فندقاً أو مبنى سياحياً أن يبرم عقد المشاركة بالوقت بل يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط وهي:

1. أن يمارس نشاطه في استغلال الوحدة الفندقية أو السياحية بموجب نظام المشاركة بالوقت بصفة تجارية أي أن يكون تاجراً⁽¹⁾.

(1) انظر المادتين (2/3) و (1/12) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي، التي اشترطت على من يزال نشاط المشاركة بالوقت أن يكون لديه سجلاً تجارياً وأن من ضمن المعلومات التي يجب أن تتوفر في مستند العقار الذي هو جزء من العقد اسم البائع ورقم سجله التجاري.

2. أن يستخرج الترخيص بمزاولة نشاط المشاركة بالوقت من الجهات المختصة ووفقاً للشروط المطلوبة لذلك.

3. يجب أن يكون البائع مالكا للأرض المقام عليها العقار أو مستأجراً لها لمدة لا تقل عن عشرين سنة، مع التأشير على أصل صك من كاتب العدل إلى أن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت، وأنه لا يجوز بيع تلك الوحدات إلا بناء على خطاب موافقة من الهيئة العليا للسياحة⁽¹⁾.

4. يجب على البائع أن يقدم مع طلب الحصول على الترخيص لممارسة نشاط المشاركة بالوقت ضماناً بنكياً من احد البنوك المعتمدة وباسم الهيئة العليا للسياحة قابلاً للصرف وساري المفعول طوال مدة الترخيص وبمعدل خمسة وعشرين ألف ريال لكل وحدة مخصصة لهذا النشاط، ولا يتم الإفراج عن هذا الضمان إلا بخطاب من الهيئة المذكورة آنفاً، وبعد مضي فترة أربع سنوات من بدء تشغيل الوحدات بشكل فعلي، بحيث يتم الإفراج عنه بالمدة المتبقية من الترخيص بشكل تدريجي سنوياً، وأن يقدم البائع التأمين على العقار لدى شركة مرخص لها ضد كافة المخاطر بما فيها المخاطر الطبيعية⁽²⁾ كما يشترط في العقار المراد إدارته بنشاط المشاركة بالوقت جملة من الشروط وهي أن لا يقل عدد الوحدات المخصصة للبيع وفقاً للنظام عن أربعين وحدة في الموقع الواحد، وأن تتوفر في هذه الوحدات السياحية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربعة نجوم بالنسبة للفنادق (الشقق الفندقية) أو الدرجة الأولى للوحدات السكنية المفروشة⁽³⁾.

(1) انظر المادة (2/3) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(2) أنظر كلاً من المادة (27) البند رقم 2 الفقرة أولاً، والمادة (3) الفقرة 10 من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(3) أنظر المادة (3) الفقرتين 4 و5 من اللائحة السابقة.

ويتضح لنا أن المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية من عقد المشاركة بالوقت قد أطلق على الطرف الأول من هذا العقد باسم البائع حيث أخذ بصورة واحدة من عقد المشاركة بالوقت ولم يأخذ بالصورة الثانية السالفة الذكر وهي نقل منفعة وحدة فندقية أو سياحية إلى الطرف الثاني لينتفع بها ولمدة زمنية محددة مع احتفاظ البائع بملكية الرقبة السياحية أو الفندقية ونلاحظ أن المشرع السعودي أورد جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر لدى البائع ومن هذه الشروط:

1. أن يكون البائع شخصاً طبيعياً أو معنوياً كشركة تمتلك بنايات سياحية⁽¹⁾ أو عقارات.

2. أن يمارس البائع نشاطه في استغلال الوحدة الفندقية السياحية بموجب نظام المشاركة بالوقت بصفة تجارية.

3. أن يكون البائع تاجراً أي ذا صفة تجارية.

وقد أوجب المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت على من يتقدم بطلب الحصول على ترخيص مزاولة نشاط المشاركة بالوقت أن يكون لديه سجل تجاري وكذلك بعض المعلومات التي يجب أن تتطلبها الهيئة العليا للسياحة وبالتالي يجب أن يكون لديه مستند العقار والذي يعتبر جزء من هذا العقد وهما اسم البائع ورقم سجله التجاري.

وكذلك اشترط المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت على من يتقدم بطلب الحصول على ترخيص مزاولة نشاط المشاركة بالوقت أن يكون لديه سجل تجاري، وكذلك بعض المعلومات التي يجب أن تتوفر، وتطلبها الهيئة العليا للسياحة وهي أن يكون لديه مستند العقار، والذي يعتبر جزء من العقد. واسم البائع ورقم سجله التجاري.

(1) د. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، مرجع سابق، ص 10.

ونستنتج من ذلك أن البائع يكون مالكا للأرض المقام عليها المشروع السياحي أو مستأجراً لها بموجب عقد إجارة طويلة، كما قام المشرع السعودي بتحديد كحد أدنى بمدة لا تقل عن عشرين عاماً، وبذلك تتحقق الغاية من إبرام هذا العقد أو النشاط الذي يجب أن يتم تأشيرته في السجل العقاري، بحيث يصبح العقار مخصصاً لنشاط المشاركة بالوقت وذلك لتقييد حرية البائع بالتصرف بعقاره السياحي، لأنه بذلك لا يستطيع التصرف بالبيع إلا بعد صدور الموافقة من الهيئة العليا للسياحة. حيث حدد المشرع السعودي في التصرفات الناقلة للملكية بالبيع في نص المادة (3\2) حيث وضع أحكاماً خاصة لنقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة بالوقت في المادة (11) من نفس اللائحة.

وكذلك حدد المشرع السعودي التصرفات الناقلة للملكية بالبيع، وبالتالي وضع أحكاماً لنقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة بالوقت، بحيث لا يستطيع البائع أن ينقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة إلا بعد تقديم طلب بنقل الملكية إلى الهيئة مع كافة الوثائق المطلوبة لنقل الملكية، ويشمل الطلب رقم الترخيص الصادر من الهيئة لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت واسم الشخص المراد نقل الملكية له وبياناته الشخصية، ونسخه من العقد المبرم بين البائع والمالك الجديد. وكذلك يتضمن هذا الطلب بنداً مهماً، وهو نقل كافة الالتزامات ومسؤوليات البائع إلى الطرف الذي يتم نقل العقار إليه، وهو المالك الجديد. ويقوم هذا الأخير بالتعهد بتحمل كافة الالتزامات وتقديم المالك الجديد الضمانات المطلوبة بموجب هذه اللائحة⁽¹⁾. ويتم ذلك بعد أن تقوم الهيئة بدراسة الطلب، وتصدر كتاباً موجهاً إلى كاتب العدل تتضمن موافقتها على نقل ملكية العقار

(1) الفقرة (1) من المادة (1) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة في المملكة العربية السعودية

ومما تقدم يتبين أن الطرف الأول في العقد يسمى مالك المنشأة أو مستغلها في القانون العماني، كما يسمى البائع في القانون السعودي، وأن التسمية الأولى هي الأفضل لاعتبارات عديدة؛ فهي أوسع لكون هذا الطرف ليس بائعاً دائماً بالمفهوم المتعارف عليه، ولذلك يجب على المشرع السعودي أن يحدد حذو المشرع العماني بخصوص التسمية.

الطرف الثاني (المستفيد)

المستفيد هو الطرف الثاني في عقد المشاركة بالوقت، وهو الذي يمتلك الحصة في العقار السياحي أو يمتلك منفعة تلك الحصة لينتفع بها في الحالتين لمدة محددة تتكرر كل عام ولمدة طويلة قد تصل إلى عشرين سنة أو أكثر في الصورة الثانية.

وقد اختلف الفقه والتشريعات المنظمة لعقد المشاركة في تسمية هذا الطرف، فالمشرع العماني أطلق عليه تسمية المنتفع⁽¹⁾، إلا أن هذه التسمية غير دقيقة لأن المشرع العماني قد أخذ بصورتي عقد المشاركة بالوقت وبناءً على ذلك فإن الطرف الثاني إما أن يكون مشترياً لحصة في وحدة سياحية أو مالكاً لمنفعتها (من خلال الإيجار أو حق منفعة أو حق استعمال)، وبالتالي يكون مصطلح المنتفع غير شامل للصورتين.

أما المشرع السعودي فقد أطلق عليه تسمية المشتري⁽²⁾ وبالتالي يكون قد وقع في نفس خطأ المشرع العماني من الجهة المقابلة إذ أنه كذلك قد أخذ بصورة عقد المشاركة بالوقت التي يمتلك فيها الطرف الثاني المنفعة فقط مع احتفاظ الطرف الأول بملكية الرقبة فالمشتري وفقاً للنظام السعودي ليس في حقيقة الأمر سوى مستأجراً لحصة في وحدة سياحية⁽³⁾.

(1) انظر المواد من (95 - 100) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني.

(2) انظر المادة (1) من نظام المشاركة بالوقت السعودي.

(3) أنظر د. ندى سالم حمدون، عقد المشاركة بالوقت، مجلة الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة، ص 406.

كما أن الأخذ بتسمية المشتري يؤدي إلى الخلط بينه وبين مالك الوحدة السياحية، وكانما الطرف الثاني انتقلت عليه ملكية هذه الوحدة أو ملكية حصة فيها، ولذلك فالأسلم هو الأخذ بتسمية المستفيد وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يكتسب من خلال التعاقد مع منشأة من منشآت المشاركة بالوقت حقاً عينياً أو شخصياً يخوله الإقامة في وحدة من وحدات المشروع خلال الفترة الزمنية المقررة له بموجب التعاقد مع استعمال المرافق المشتركة والانتفاع بالخدمات التي تقدمها المنشأة⁽¹⁾.

ومن خلال ذلك نجد أيضاً أن المشرع السعودي قام بتعريف الطرف الثاني في نظام المشاركة بالوقت بـ المشتري وذلك في المادة (1) بأنه: "أي شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت أو ينشأ ذلك الحق لمصلحته من خلال معاملات يغطيها النظام".

بالتالي لا نستطيع الاعتماد على هذه التسمية التي قام بتسميتها على الطرف الثاني وهو المشتري، لأن المشرع قام بالأخذ بصورة عقد المشاركة بالوقت وهي أن الطرف الثاني يمتلك المنفعة التي اكتسبها من الطرف الأول مع احتفاظ هذا الأخير (مالك المنشأة أو مستغلها) بملكية العقار.

ونجد من خلال ذلك أن المشرع تأثر بالرأي الفقهي الذي ذهب إلى أن المنافع من الأموال وبالتالي لا يجوز أن يرد عليها عقد البيع وهو في هذه الحالة ليس إلا مستأجراً لحصة عقار في وحدة سكنية سياحية. ويمكننا القول بأن المشرعين السعودي والعماني لا توجد لديهم دقة في تسميات الطرف الثاني في عقد المشاركة بالوقت، وذلك لعدم وجود سند في التشريعين إلى قانون مدني يحدد فيه كل المعاملات المالية والعقود مما جعل التسميات غير مستقره.

(1) حسن عبد الباسط جميعي، مرجع سابق، ص 138 - 139.

ويميل الباحث إلى الرأي الفقهي الذي أخذ بتسمية الطرف الثاني لعقد المشاركة بالوقت بالمستفيد، الذي هو عبارة عن كل شخص طبيعي أو معنوي يكتسب من خلال التعاقد مع منشأة من منشآت اقتسام الوقت حقاً عينياً أو شخصياً يخوله الإقامة في وحدة من وحدات المشروع خلال الفترة الزمنية المقررة بموجب التعاقد مع استعمال المرافق المشتركة والانتفاع بكافة الخدمات التي تقدمها المنشأة⁽¹⁾. لأن تسمية المشرع للطرف الثاني بـ المشتري يؤدي للخلط بين مالك الوحدة السياحية وبين مكتسب حق الإقامة الشخصي أي الخلط بين طرفي العقد.

لذلك نرى أن استخدام مصطلح المستفيد يسمح لنا بالأخذ في مجال الحقوق والالتزامات المشتركة وبالتالي يمكن التعامل من خلالها مع الحصص الزمنية ومن خلال ما سبق يتضح لنا فيما يتعلق بالمستفيد ما يلي:

1. أن المستفيد قد يكون شخصاً طبيعياً كما قد يكون معنوياً كذلك.
2. تختلف طبيعة الحق الذي يكتسبه المستفيد، تبعاً لاختلاف العقد الذي يبرمه مع مالك المنشأة أو مستغلها، إذ يكون صاحب حق عيني، أو صاحب حق استعمال، وقد لا يكسب سوى حقاً شخصياً إذا كانت طبيعة العقد المبرم بينهما إيجاراً.
3. كلا الحقين المذكورين يخولان للمستفيد الإقامة في الوحدة السياحية، خلال فترة زمنية معينة، مقررة له بموجب التعاقد ولا يجوز له خارج هذه الفترة أن ينتفع بهذه الوحدة حتى وإن كان مالكاً.
4. من حق المستفيد الانتفاع بالمرافق المشتركة المخصصة لجميع المستفيدين، وأن يستفيد من الخدمات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها، كالأسواق والملاعب وغير ذلك، غير أن حقه على هذه المرافق يحدد بحسب طبيعة العقد.

(1) د. حسن عبد الباسط جميعي، المصدر السابق، ص 138_139

محل عقد المشاركة بالوقت

إن محل عقد المشاركة بالوقت له عدة أوجه، وتحديد أوجه المحل متعلق بصور العقد، وحسب تدخل مالك المنشأة أو مستغلها في تنفيذ العقد، فعقد المشاركة بالوقت قد يرد في صورة نقل ملكية حصة في وحدة سياحية، أو نقل منفعتها للمستفيد، وفي كلتا الصورتين يبقى مالك المنشأة أو مستغلها مسئولاً منذ وقت إبرام العقد عن تمكين المستفيد من الاستفادة من المرافق المشتركة في العقار السياحي طيلة فترة إقامته في الوحدة السياحية، كل ذلك مقابل مبلغ مالي يلتزم المستفيد به، وهذا المبلغ هو ثمن الوحدة السياحية أو أجرتها ومقابل الخدمة والصيانة والمرافق المشتركة.

وبناءً على ذلك فإنه لا يكفي تحديد المكان المتمثل بالوحدة السياحية عند الحديث عن محل عقد المشاركة بالوقت بل يجب إضافة عنصر الزمن إليه أي تحديد وقت الانتفاع بالوحدة، وذلك أمر جوهري، إذ لا تتحقق الغاية من عقد المشاركة بالوقت إلا بإضافة البعد الزمني إلى البعد المكاني⁽¹⁾.

كما أن ما سبق لا يكفي كذلك، بل يجب تحديد الخدمات التي يتلقاها المستفيد من مالك المنشأة السياحية أو مستغلها، وأخيراً تحديد المقابل المالي وتفاصيل هذا المقابل، بوصفها محلاً للعقد يجب أن تتوفر فيها الشروط العامة للمحل وهي أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود ومعيناً أو قابلاً للتعين وأن يكون مشروعاً. وبناءً على ذلك نقسم هذا المحل تبعاً لما ذكر، على النحو الآتي:

أولاً: الوحدة العقارية :

يرد عقد المشاركة بالوقت على العقارات السياحية⁽²⁾ سواء كانت مخصصة للسياحة الترفيهية كالمنتجعات السياحية والفنادق، أم مخصصة للسياحة الدينية كما هو الحال في أبراج زمزم قرب الحرم المكي الشريف.

(1) أنظر عبد الستار أبو غدة، المرجع السابق، ص 14.

(2) يمكن أن يرد عقد المشاركة بالوقت على المنقولات كالطائرات واليخوت والخيول، إلا أن ذلك يقع خارج نطاق هذه الدراسة.

وقد يكون هذا العقار موجوداً عند إبرام العقد وقد يكون قابلاً للوجود كما هو في القواعد العامة.

والعقار السياحي أو المنتج السياحي يقسم إلى وحدات، كل وحدة تصلح أن تكون محلاً لعقد المشاركة بالوقت، فالمستفيد لا يستطيع أن يشتري أو يستأجر العقار السياحي كله، وإلا كان عقد بيع أو عقد إيجار ولضاعت الغاية الأساسية من عقد المشاركة بالوقت، وهي إشراك أكبر عدد ممكن من الناس في الانتفاع والاستفادة من المنتجعات السياحية وبأقل ثمن من سعر البيع أو الإيجار.

ومما تقدم يتبين أن الوحدة العقارية محل التعاقد يتعين فيها ما يلي:

الوحدة العقارية هي عقار كالشقة أو الشاليه أو جزء من عقار كالغرفة ويجب أن يضم المنتجع أو الفندق مجموعة من الوحدات لا تقل في العادة عن أربعين وحدة في الموقع الواحد.

يجب أن تعين الوحدة تعييناً كافياً وناقياً للجهاالة والغرر.

تقسم الوحدة محل التعاقد إلى حصص وقد يشتري المستفيد حصة غير مفرزة في هذه الوحدة، وقد يستأجر حصة في وحدة عقارية لمدة طويلة قد تصل إلى عشرين عاماً مع تحديد وقت انتفاعه بها بوقت محدد من كل عام، أو يكون له حق منفعة على هذه الحصة، وحسب صورة العقد تعد الوحدة مبيعاً ونطبق أحكام البيع في عقد البيع، أو تعد منفعة الحصة محلاً لعقد الإيجار ونطبق أحكام الإيجار⁽¹⁾.

ثانياً: الزمن أو الوقت

إن الزمن هو العنصر الرئيس في عقد المشاركة بالوقت؛ لأن فكرة هذا النظام تقوم على استثمار الوقت وتوزيعه بين المستفيدين بحيث يشمل أكبر عدد من الناس في قضاء العطلات والإجازات في المنتجعات السياحية.

(1) د. جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص 266 - 267.

ولابد أن نفرق بين زمن العقد أو مدته وبين مدة الانتفاع بالوحدة السياحية، فإذا اشترى المستفيد حصة في وحدة سياحية فإن الملكية تنتقل إليه فوراً وعلى التأييد، أما إذا استأجر المستفيد حصة في وحدة سياحية فيجب تحديد مدة العقد، وهذه هي مدة العقد، أما مدة الانتفاع أي انتفاع المستفيد بحصته في الوحدة السياحية وهي ما ينبني عليها التعاقد في المشاركة بالوقت والتي يستمد منها العقد اسمه فهي فترة زمنية محددة يملك المستفيد خلالها الانتفاع بوحدة عقارية سياحية ووفقاً لنظام المشاركة بالوقت بموجب عقد بينه وبين مالك المنشأة أو مستغلها.

فهي إذن المدة التي يستطيع المستفيد خلالها أن ينتفع بالوحدة العقارية السياحية فعلاً، وتكرر هذه المدة بشكل دوري كل عام، وتخضع إلى أحكام المهايأة الزمانية إذا كان عقد المشاركة بالوقت في صورته الأولى وهي نقل ملكية حصة في وحدة سياحية، فيكون المستفيد مالكاً على الشيوع لحصته الزمنية، غير أنه لا يستطيع الانتفاع بها إلا في فترة محددة من كل عام أسبوع في الغالب.

وتحدد هذه الحصة الزمنية عن طريق تقسيم السنة إلى فترات زمنية تقاس بالأسبوع حيث تقسم السنة إلى اثنين وخمسين أسبوعاً خمسون أسبوعاً توزع على المستفيدين ويبقى أسبوعان للصيانة⁽¹⁾.

لذلك فإن مدة العقد في نظام أو المشاركة بالوقت تتضمن صورتين:

الصورة الأولى: إذا قام المستفيد في عقد المشاركة بالوقت بشراء وحدة سياحية فندقية، في هذه الحالة ملكية العقد تنتقل إليه فوراً دون أي مده محددة للانتفاع بهذه الوحدة، وتنتقل الملكية على وجه التأييد. لأن عقد البيع يعتبر من العقود الفورية ولا يعتبر الزمن عنصر هام فيها.

⁽¹⁾ عبد الستار أبو غدة، مرجع سابق، ص 24.

أما الصورة الثانية: إذا قام المستفيد بإيجار حصة في وحدة سياحية فندقية، فهذا يجب أن يكون الزمن أو الوقت محددًا لأن عقد الإيجار من العقود المستمرة أو من عقود المدة والتي تتحد بزمن معين وبالتالي يكون الزمن عنصراً أساسياً لأن المنفعة لا تستوفي إلا إذا تم قياسها بالزمن، حيث أن المدة المحددة هي أحد وجوه العقد وهي محل العقد كذلك، وأيضاً وضع المشرع ضوابط لهذه المدة في حالة الاتفاق عليها وتحديدها، ونرجع في ذلك إلى القواعد العامة لعقد الإيجار⁽¹⁾. إذ المشرع السعودي عرف عقد المشاركة بالوقت على أنه العقد الذي يبرم لقاء مبلغ مالي ولمدة لا تقل على ثلاث سنوات، ويكون للمستفيد الحق بالانتفاع في الوحدة العقارية السياحية واستعمالها لمدة محددة بالسنة وفقاً لهذا النظام بموجب هذا العقد⁽²⁾.

ويعتبر الزمن أو الحصة الزمنية في عقد المشاركة بالوقت هو الركن الأساسي، الذي لا يمكن للعقد القيام بدونه، والزمن هو عنصر جوهري في هذا العقد لأن فكرة هذا النظام تقوم على أساس توزيع الوقت بين المستفيدين، وبذلك يشمل أكبر عدد من المشاركين في هذا العقد. حيث يجب علينا أن نميز بين مدة العقد والزمن، ومدة الانتفاع لكي نحدد أي منهم محل العقد.

ثالثاً: الخدمة

بالإضافة إلى الإقامة في الوحدة السياحية فإن المستفيد أيضاً يهدف إلى الحصول على الخدمات التي تقدمها المنشأة السياحية وذلك بالانتفاع بالمرافق المشتركة الترفيهية كافة مثل الملاعب والمساح والحدائق والأسواق وغيرها، ولذلك فإن محل التعاقد يمتد ليشمل هذه الخدمات، ويجب أن تتوفر في الخدمة الشروط العامة للمحل

(1) نصوص المواد (682) حتى (717) من القانون المدني اليمني..

(2) المادة (1)، الفقرة (11) من نظام المشاركة بالوقت السعودي.

بأن تكون هذه الخدمات واضحة ومعينة وأن يتمكن مالك المنشأة أو مستغلها من تقديمها للمستفيدين وأن تكون مشروعة كذلك⁽¹⁾.

رابعاً: المقابل النقدي :

وهو الوجه الأخير من وجوه محل التعاقد في عقد المشاركة بالوقت، وهو ما يلتزم بدفعه المستفيد مقابل ما يحصل عليه من انتفاعه بالوحدة السياحية وملحقاتها من مرافق مشتركة وما يقدمه مالك المنشأة أو مستغلها من خدمات كذلك، كل ذلك ينتفع به المستفيد مقابل مبلغ مالي يدفعه لمالك المنشأة أو مستغلها والذي ينفرد بتحديد هذا المقابل ووضع ضوابط ومعايير وأسس لتحديد وطريقة دفعه ومواعيد الدفع كذلك. ويختلف تحديد المقابل المالي في العادة تبعاً لاختلاف الموسم المختار للتعاقد ومستوى التآثيث والتجهيز للوحدات السياحية والأجزاء المشتركة وعدد الأشخاص المرخص بالاستفادة من العقد وغير ذلك

الفرع الثاني

خصائص عقد المشاركة بالوقت

هناك العديد من الخصائص التي تميز بها عقد المشاركة بالوقت ومن أهم ما يميز هذا العقد بأنه عقد معاوضة وعقد شكلي وعقد ملزم للجانبين وعقد إذعان وكذلك عقد فوري وعقد مستمر وسوف نقوم باستعراض كل خاصية على حدة .

أولاً: عقد المشاركة بالوقت عقد معاوضه

هو العقد الذي ينشأ عنه إرادة حرة بين المستفيد ومالك المنشأة أو مالك الوحدة العقارية وذلك بأداء التزاماتهما المتقابله أخذاً وعطاءً وذلك لتمليك عين ومقابل اكتساب حق مالي. ويتوجب بذلك أن يأخذ كل من المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه فكل

⁽¹⁾ أنظر د. ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 418.

منهما يسعى للحصول على مصلحة معينة أي بإبرامه لهذا العقد. وهذا أيضا ما نص عليه المشروع السعودي هو (عقد أو مجموعة من العقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سكنية واحدة أو أكثر مدة محددة أو قابلة للتجديد في السنة) وهذا ما أشار إليه المشرع العماني في قانون السياحة في الفقرة (14) من المادة (2) هو النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية للحصول على حق انتفاع ...)

ثانياً: عقد المشاركة بالوقت عقد شكلي

الشكلية هي أفرغ الرضا في شكل معين يستلزمه القانون فهي شرط التصرف القانوني أي ثبوت الإرادة بمقتضى القانون ودون هذا التصرف يعتبر العقد باطلا وهنا نتخذ الشكلية في العقود شرطاً من شروط العقد بنص القانون، وقد تكون فيه شرط بموجب الاتفاق أي الشكلية بإرادة الطرفين. أي أن اتفاق أطراف العقد إذا لم يفرغ في قالب المطلوب يجعل هذا العقد باطلاً، وعلى هذا الأساس تعتبر الشكلية في العقود شرطاً من شروط العقد بنص القانون. إلا إنها قد تكون شرط فيه بموجب الاتفاق إذ تنصرف إليها إرادة الأطراف وأن لم ينص القانون على ذلك. ولما كان عقد المشاركة بالوقت هو من عقود ذات الأهمية في الواقع العملي الذي ظهر في مجال السياحة لأن يرتبط بالتعامل بالوحدات العقارية السياحية سوء بنقل ملكية حصص أو منفعتها التي ترد على هذه العقارات، وبالتحديد العقارات الفندقية أو السياحية، وهناك العديد من الشركات التي تعمل بهذا النظام منها شركات عربية وشركات أجنبية حيث تتعلق هذه الشركات بمرفق سياحي وتقوم هذه الشركات لترويج هذه المنشآت السياحية أو الفندقية للناس بغرض تسيير عمل هذا النظام والتعاقد معهم، حيث ظهرت العديد من الاحتمالات والنصب التي قامت بها هذه الشركات السياحية تحت مسمى عقد

المشاركة بالوقت، أي شركات سياحية وهمية وبالفعل حدثت عمليات نصب واحتيال خاصة في الدول التي تتعامل به الشركات السياحة بهذا النظام مع غياب تنظيم تشريعي لها⁽¹⁾.

ولهذا نجد أن بعض الدول التي تعمل بهذا العقد، قد قامت بتنظيمه بتشريعات خاصة لهذا العقد، وحصلت عقد المشاركة بالوقت عقداً شكلياً خاصة لجهات رسمية تسجل فيها هذا العقد وفقاً لشروط، والشكلية هي مجرد أثبات للعقد، حيث أن التسجيل يحد من ظاهرة التلاعب والاحتيال كما أسلفنا الذكر. ونجد التشريعات المقارنة التي نظمت عقد المشاركة بالوقت بأنه عقداً شكلياً فالمرع العماني نص في المادة (17) من قانون السياحة العماني (يجب أن تسجل جميع العقود الواردة على المنشآت الفندقية والسياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت بأمانة السجل العقاري بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه) أي أن عقد اقتسام الوقت عقد شكلي لدى جهة رسمية وعاد المرع العماني وأكد الحكم في اللائحة التنفيذية بقانون السياحة في نص المادة (68) بأنه: (تودع النسخة الأصلية الأخيرة بالمديرية العامة ويتم التسجيل جميع العقود الواردة على المنشآت الفندقية والسياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت بأمانة السجل العقاري بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه...)

أما المرع السعودي فقد نص في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في نص المادة (4) منه على أن (...يشترط في عقد المشاركة بالوقت الذي يعده البائع ما يلي: أ- أن يكون العقد مكتوباً،...) وأكد على ذلك بموجب نص الفقرة (4) من المادة (21) على (يحرر العقد ثلاث نسخ نسختين للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة

(1) ينظر قاسم بريدي شركات وهمية لتسويق السياحي تقنص الزبائن (الدممين) وتهرب... مقال منشور في صحيفة الثورة الصادرة عن مؤسسة الوحدة لصحافة والطباعة والنشر، الأربعاء 17/12/2005 مقال متاح على شبكة الانترنت الموقع

لإيداعها في السجل بعد دفع رسم التسجيل خلال 5 أيام من تاريخ التوقيع على العقد عملياً أن أي أضافه أو كشط أو تغيير في بيان أو شروط العقد غير موقع عليها من الطرفين ولم تبلغ للهيئة لا يعتد بها) ومن خلال نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع السعودي أعطى مدة خمسة أيام لتسجيل العقد، وتبدأ هذه الفترة من أول يوم يتم فيه توقيع الطرفين على هذا العقد، بحيث يتم هذا التوقيع لدى الهيئة العليا للسياحة حيث أن المشرع السعودي جعل التسجيل شرطاً في العقد وتحدد بـ 5 أيام كحد أقصى لدى الهيئة العليا للسياحة وما هذا إلا تأكيداً على الشكلية، وإذا مضت المدة هذه دون تسجيل العقد ترتب على ذلك بطلان العقد وذلك لتخلف ركن الشكلية كما وفي هذا السياق أوجبت المادة (11) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت، حيث أن على مالك المنشأة السياحية وكل من تم التعاقد معه على الوحدة السياحية بعقد المشاركة بالوقت عدم نقل ملكية هذه الوحدة السياحية بالبيع أو بأي تصرف ناقل للملكية إلا بعد إبلاغ الهيئة بهذا التصرف لتقوم بتأشير عقد البيع لديها في ذلك السجل.

وكذلك نجد في قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010م أكد على شكلية عقد المشاركة بالوقت فقد جاء في نص المادة (6) على أن (تحرر عقود بين الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية الخاضعة لإحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار والمنصرف للشركة من وزارة السياحة وذلك من نسختين يتم مراجعتها واعتمادها وفقاً من الوزارة، وتودع صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة وصورة بشعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية ونسخة أصلية بيد الشركة ونسخة أصلية أخرى بيد المنتفع، وتبدأ مدة سريان العقد من تاريخ الانتفاع من الحصة المتعاقد عليها أو من وزارة السياحة أيهما أولاً...)

ونلاحظ أن الشكلية هي الكتابة التي توجبها القوانين كما هو الحال في القانون العماني والسعودي ولن يمكن تسهيلها في الهيئة العليا لسياحة إلا إذا كانت مصاغة في محرر مكتوب وهنا نكون بصدد شرط شكلي يوجب توافرها بالعقد بشكل أساسي لا يعتد إلا بها وذلك عبر الهيئة العليا للسياحة لأن عقود المشاركة بالوقت ترد على وحدة سياحية وفندقية.

ثالثاً: عقد المشاركة بالوقت عقد ملزم للجانبين

العقد الملزم للجانبين هو عقد تبادلي ينشئ التزامات متبادلة ومتقابلة في ذمة كل من طرفيه حيث يكون كل فيها دائماً ومديناً في آن واحد وكما جاء في نص المادة (144) من القانون المدني اليمني النافذ بأن: (العقد اللازم هو الذي لا يحق لأحد طرفيه بعد تمامه فسخه أو الرجوع فيه بإرادته المنفردة وان كان يجوز فسخه بالتراضي أو بحكم القاضي وتثبت فيه الخيارات) بحيث يعد عقد المشاركة بالوقت عقد ملزماً للجانبين لأنه ينشئ التزامات متقابلة تقع على كل من أطراف العقد المبرم بين كل من المستفيد ومالك المنشأة أو مستغلها، بحيث يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتسليم الوحدة العقارية المتعاقد عليها إلى المستفيد بالوقت المحدد والمتفق عليه على أن يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بأعمال الصيانة للوحدة السياحية ومحتوياتها، كذلك بتقديم كافة الخدمات الفندقية الأساسية للمستفيد. وكذلك يلتزم المستفيد بتسليم كافة الالتزامات المالية التي تقع عاتقه وفقاً للعقد المبرم بينهما، بحيث يلتزم باستخدام الوحدة السياحية وفقاً للغرض المعد له، وكذلك بعدم التصرف بهذه الوحدة السياحية سواء كان هذا التصرف نقل ملكية أو إيجاراً أو رهناً..... الخ من هذه التصرفات إلا بعد أخطار صاحب المنشأة السياحية أو مستغلها بحيث لا يحق لهذا المستفيد اتخاذ أي إجراء بدون علم الطرف الأخير، لأن هذا العقد ملزم لكل من طرفيه

ويكون مصدرها العقد المبرم بينهما وأن كل التزام هو السبب للالتزام الآخر⁽¹⁾ ترتب على هذا الترابط والتقابل في الالتزامات بين كل من المستفيد ومالك الوحدة السياحية وعلى اعتبار أن العقد ملزم للجانبين من الناحية الموضوعية والناحية الشكلية فمن الناحية الموضوعية فكرة التقابل بين الالتزامات المتبادلة التي ينشئها العقد للجانبين في ذمة كل من المتعاقدين في عقد المشاركة بالوقت في نفس الوقت كما أسلفنا، ويؤدي هذا التقابل إلى نتيجة هامة جدا وهي أن على كل من الطرفين المتعاقدين تنفيذ التزامه ؟ وله الحق بمطالبة الطرف الآخر بتنفيذ التزامه ؟

إذا لم يتم أحد المتعاقدين بتنفيذ ما في ذمته من التزام للمتعاقد الآخر بدلا من أن يطلب المتسخ العقد، يمتنع عن تنفيذ التزامه فإن طوّل بالتفويض دفع بوقفه حتى يقوم الطرف الأول بتنفيذ التزامه⁽²⁾ هذا ما يسمونه بالدفع بعدم تنفيذ العقد .

وهذه القاعدة تنطبق على عقد المشاركة بالوقت وذلك بوصفه عقد ملزم للجانبين حيث جاء المشرع السعودي في نظام المشاركة بالوقت بحكم خاص حيث نصت الفقرة (1) من المادة (5) أ- من دون إخلال بأي حق يكتسبه المشتري بموجب الأنظمة فيما يتعلق ببطلان العقود فأن للمشتري الخيار فيما يأتي ب- إلغاء عقد المشاركة بالوقت أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة، وذلك إذا لم يشمل العقد على المعلومات المحددة في فقره (1) من المادة الثالثة من النظام عند توقيع العقد أو الوثيقة...)).

ونلاحظ من هذه المادة أنها أعطت الحق للمستفيد (المشتري) في إلغاء العقد خلال مدة ثلاثة أشهر وذلك إذا لم يشمل العقد على المعلومات التي حددتها الفقرة (1) من المادة (3) من نظام المشاركة بالوقت واتت هذه المادة لتنظيم التزامات مالك المنشأة

(1) د. حسن علي الدنون، شرح القانون المدني العراقي - العقود المسماة - عقد البيع مطبعة الرابطة بغداد دون سنة طبع

(2) د. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني بوجه عام، ص 134، الجزء الأول.

أو مستغلها ونصها كآلاتي: (إن يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبطة بالمشاركة بالوقت مستنداً يشتمل على معلومات كافية ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة وتعد جميع المعلومات جزء لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت⁽¹⁾) ونلاحظ أن الفقرة الأولى من المادة (5) أعطت الحق للمشتري بإلغاء العقد وذلك عند إخلال البائع بالتزامه بتسليم مستند العقار حيث حددت له مدة ثلاثة أشهر لاستعمال حقه في إلغاء هذا العقد كما نص الفقرة (1) من المادة (5) السالفة الذكر يتعارض نص الفقرة (4) من المادة (21) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت ونصها ((يحرر العقد من ثلاث نسخ نسختان للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة لإيداعها في السجل بعد دفع رسم التسجيل خلال فترة خمسة أيام من تاريخ توقيع العقد وكذلك يعد مستند العقار جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت) أي أنه لا يتم تسجيل هذا العقد إلا إذا كان مستند العقار فيه ويجب إن يكون التسجيل خلال مدة خمس أيام وكذلك المادة الخامسة أعطت المشتري الحق بإلغاء العقد إذا لم يكن محتويًا على مستند العقار خلال مدة ثلاثة أشهر من استعمال هذا الحق .

وهنا يوجد تناقض واضح بين المادتين إذ كيف أعطى المشرع السعودي الحق في تسجيل العقد في الهيئة العليا لسياحة لمدة خمسة أيام، إذ لا يجب التسجيل إلا إذا كان مكتمل الشروط والأركان واحتوائه على مستند العقار؟ وكيف يحق للمشتري إلغاء عقد المشاركة بالوقت خلال مدة ثلاثة أشهر إذا لم يقدم البائع مستند العقار.

رابعاً: عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان :

في الأصل أن المتعاقد يملك حرية مناقشة شروط التعاقد حيث تخضع العملية التعاقدية لمبدأ المساومة الحرة من أطراف العقد كما هو الشأن في جميع العقود⁽²⁾

⁽¹⁾ ينظر المادة (1) من الفقرة (17) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة في الوقت السعودي والتي نصت أن المستند مكتوب ومؤرخ، وتوضح فيه البيانات والمعلومات حول البائع والعقار ومخطط المشاركة مع الخدمات المقدمة بنظام

المشاركة بالوقت وبذلك يجب أن يكون معتمداً من الهيئة السياحية العليا

⁽²⁾ ينظر نص المادة (167) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (101) من القانون المدني السوري، د. عبد المجيد الحكيم، شرح القانون المدني، الجزء الأول، ط5، ص82.

وبالتالي يلجأ المتعاقدان إلى المفاوضات ومناقشة كل ما يتعلق بالعقد . ولكن الإذعان هو صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي محدد للعقد يعده أحد طرفي العلاقة التعاقدية بصورة منفردة بحيث يعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا الموافقة على هذا العقد كما هو أو رفضه دون أن يكون له الحق في أن يغير العبارات أو الشروط والأحكام الواردة فيه التي يتضمنها هذا العقد لذلك يقال أن القابل يذعن بقبول العقد الذي وصفه الموجب⁽¹⁾ وفي الغالب ما يضطر المتعاقد الآخر إلى قبول هذا العقد وذلك لسبب تعلق موضوع التعاقد بمرفق أساسي لاغني عنه ونستطيع القول بأن عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان لأنه يتعلق بمرفق مهم وهو المرفق السياحي الذي أصبح جزءاً من اهتمام الناس في أكثر دول العالم .

وهذا ما نص عليه قانونُ السياحة العماني واللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي أن عقد المشاركة بالوقت لا يمكن إبرامه إلا عن طريق شركات متخصصة تمارس هذا النشاط بعد حصولها على تراخيص من الجهات الرسمية وهذه الشركات تحتكر هذا النشاط وفق معايير وضوابط محده بحيث يكون هذا النشاط مهنة لها .

وكذلك المادة(21) من نظام المشاركة بالوقت السعودي أشارت إلى أن هناك التزامات تجاه المشتري أي أن هناك شروط توضح هذه الالتزامات تجاه المشتري بحيث لا يتعارض مع ما ورد في النظام واللائحة التنفيذية، ويتضح من ذلك أن مالك المنشأة أو مستغلها عندما يقوم بإبرام عقد المشاركة بالوقت فإنه يقوم بإعداد صيغته نمطية نموذجية متضمنة شروطاً والتزامات غير قابلة للمفاوضات أو التعديل في أحد بنودها، وتكون هذه العقود ملزمة لمن يريد التعاقد بها، بحيث لا يستطيع المستفيد أو

(1) د. ضحى محمد سعيد عبد الله النعمان المسئولية المدنية لمتهدي السفر والسياحة ، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الموصل، 2001، ص47.

المتعاقد أن يعدل أو يغير في الشروط بأي طريقة كانت، وفي هذه الحالة إما أن يقبل العقد برمته أو أن يرفضه برمته ، وإذا قام المستفيد بقبول عقد المشاركة بالوقت فإن العقد يعتبر ملزماً وسارياً عليه بكافة شروطه

خامساً: عقد المشاركة بالوقت عقد فوري وقد يكون مستمراً

من الطبيعي أن العقود تنقسم إلى عقود فورية وعقود مستمرة من حيث تنفيذها فالعقد الفوري: هو العقد الذي لا يدخل الزمن عنصراً جوهرياً في تنفيذه إذ يتم دفعه واحده أو على دفعات كالباع حتى لو كان دفع الثمن مقسماً على أقساط شهرية فالتزامات البائع والمشتري تحدد تحديداً كاملاً بمجرد ارتباط القبول مع الإيجاب وما الأجل الموجود في البيع مع تقسيط الثمن إلا عرض⁽¹⁾ فهذه التزامات تحدد على البائع والمشتري فور إبرام العقد والزمن هنا في تأجيل الثمن أو تأجيل تسليم المبيع هو عنصر عرضي وليس أساسياً .

حيث أن هذا الوصف ينطبق على الصورة الأولى التي أخذ بها المشرع العماني وهي بيع حصص شائعة في وحدة سياحية فندقية إلى المستفيد فتنقل ملكية الحصص إلى المشتري بمجرد إبرام العقد بحيث لا يمكن استعمال أو استخدام الحصص إلا في الفترة المحددة من أسننه حسب ما هو متفق عليه في العقد المبرم وذلك لوجود مالكين آخرين يملكون حصصاً على هذه الوحدة السياحية نفسها بحيث أن كل طرف يستخدم حصته في الوقت المحدد له .

هل بالإمكان أن نصف الصورة الثانية من عقد المشاركة بالوقت عقد بأنها فوري؟
نلاحظ أن الصورة الثانية من عقد المشاركة بالوقت نقل ملكية منفعة إلى المستفيد ومحل العقد في هذه الصورة هي منفعة فقط ، والمنفعة لا يعتد بها ولا يمكن تقديرها أو

(1) د. منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني بين الفقه الإسلامي والعربية والأجنبية، ط1، عام2006، ص67، د. عبد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص352، د. علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، ط1، ص18 .

قياسها إلا إذا اقترنت بزمن معين لأن الزمن يعتبر عنصراً جوهرياً وأساسياً في هذا العقد وأن أكثر صور عقد المشاركة بالوقت التي ترد على وحده سياحية أو فندقية عقود إيجار لأن عقد الإيجار هو من العقود الزمنية أو العقود المستمرة⁽¹⁾ لأنه يتم إبرام العقود وفق زمن معين ويكون هذا الزمن طويل ويمتد إلى عشرين عاماً وذلك بأن ينتفع المستفيد بالوحدة السياحية لمدة أقلها أسبوع أو شهراً من كل عام، وبذلك لا تكون المنفعة بصورة كاملة مستمرة لأنها تظهر عند مستفيد وتختفي عند مستفيد آخر وهكذا.....)) وهذا ما أطلق عليه قسم من فقهاء القانون (بخسوف الحق)⁽²⁾، حيث يجوز إبرام العقود في فترات متغايرة وعلى نفس العقار الذي يتشارك فيه مستأجرون متعددون بحيث لا يشترك عقدان في مدة زمنية واحدة على عين واحدة وفي هذه الحالة تسمى (ترادف الإيجارات) لأن كل إجاره رديفه (لاحقة) للأخرى أو فيما تسمى في الإجارة الدورية⁽³⁾.

(1) د. جعفر أفضلي، الوجيز في العقود المسماة (البيع، الإيجار، المقاولة) ط1، دار الأثير الموصل، العراق، 2005، ص2.

(2) محمد المرسي زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، السنة الخامسة والثلاثون، 1993م، ص133.

(3) ينظر د. عبد الستار أبو غده، مرجع سابق، ص8، د. عبد القهار أحمد قمر، عقود التايم شير timeshare دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثامنة عشر، كوالالمبور، يوليو 2007، ص4.

المبحث الثاني

تكييف عقد المشاركة بالوقت

لم يتفق الفقهاء حول تكييف واحد شامل لعقد المشاركة بالوقت، ويرجع ذلك لتعدد صورته ولصعوبة أن يشملها جميعاً حكماً واحداً، فهذا العقد يمكن أن يرد في صورة نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية، كما يمكن أن يرد على نقل ملكية منفعة في هذه الوحدة فقط مع بقاء ملكية الوحدة للمنشأة السياحية، وإذا ورد التصرف على المنفعة فقد يكيف بأنه عقد إيجار أو عقد إقامة فندقية أو عقد يرتب حق منفعة أو استعمال للمستفيد.

وفي هذا المبحث سنحاول تكييف عقد المشاركة بالوقت حسب صورتيه، فنبدأ أولاً بتكييف الصورة الأولى وهي نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية في مطلب أول، وفي المطلب الثاني تكييف الصورة الثانية وهي نقل ملكية منفعة وحدة سياحية، وذلك على النحو الآتي:.

- **المطلب الأول:** تكييف عقد المشاركة بالوقت بصورة البيع (نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية).

- **المطلب الثاني:** تكييف عقد المشاركة بالوقت بصورة الإيجار (نقل منفعة حصة في وحدة سياحية)

المطلب الأول

تكييفه بصورة البيع

نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية

يأخذ نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية صورة عقد بيع لهذه الحصة، والبيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي.

ويرتب عقد البيع التزامات في ذمة كل من المشتري والبائع فيلتزم الأخير بنقل ملكية المبيع وضممان التعرض والاستحقاق وضممان العيوب الخفية مقابل التزام المشتري بدفع الثمن ودفع المصروفات وتسلم المبيع⁽¹⁾. وهذه الصورة لعقد المشاركة بالوقت أخذ بها القانون العماني⁽²⁾.

وعقد المشاركة بالوقت الذي يأخذ صورة عقد بيع يجب أن يكون مكتمل الأركان من رضا ومحل وسبب، ويجب أن يكون هذا التصرف الوارد على العقار مسجلا لدى الجهات الرسمية المختصة.

والعقد المبرم بين الطرفين هو الذي يحدد محل عقد البيع، فقد يشتري المستفيد حصة في وحدة سياحية وحصة في مجمع المرافق المشتركة التي يتضمنها المنتج السياحي⁽³⁾.

و بموجب هذا العقد يصبح المستفيد مالكا ملكا تاما لحصته الشائعة، وتطبق عليه أحكام الشيوع في كل ما يتعلق بالتصرف بالحصة الشائعة وإدارة المال الشائع، إلا أن طريقة الانتفاع بالمال الشائع تكون محددة سلفا في عقد المشاركة بالوقت، ذلك أن

(1) السنهوري، الوسيط، دار النهضة العربية القاهرة، بدون سنة طبع، ج4، ص405 و769.

(2) أنظر الفقرة 14 من المادة (2) من قانون السياحة العماني.

(3) أنظر حسن عبد الباسط جميعي، مرجع سابق، ص58 و59.

المستفيد لا يستطيع الانتفاع بملكه إلا لفترة محددة بالسنة وذلك لتعلق حق باقي الشركاء في باقي أجزاء السنة، وتطبق هنا أحكام المهياة في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدة السياحية وخاصة أحكام المهياة الزمانية⁽¹⁾.

لم ينظم القانون اليمني عقد المشاركة بالوقت، وذلك أمر طبيعي إذ لم يعرف بعد في اليمن هذا النوع من المعاملة على الوحدات السياحية كي يستدعي الأمر تدخل المشرع بتنظيمها على نحو ما وبشكل مستقل.

ورغم هذا فليس من المستحيل إخضاع عقد المشاركة لتنظيم قانوني في اليمن إذا ما جرى التعامل به وإن كان ذلك التنظيم فلن يكون بالقدر الكافي، إلا أنه سيضي بالغرض.

والمقصود بهذا التنظيم، هو الأحكام العامة لعقدي البيع والإيجار والمنفعة وكذلك أحكام الملكية المشتركة وما يتعلق بتنظيمها، إذ أن عقد المشاركة بالوقت – كما تبين – لا يخلو من أن يكون وارداً على بيع حصة في الوحدة السياحية، ويمكن هنا أن تطبق بخصوصه أحكام عقد البيع الوارده في القانون المدني اليمني، وإما أن يكون عقد المشاركة بالوقت وارداً على منفعة وحينها يمكن تطبيق أحكام عقود المنفعة بشأنه لاسيما عقد الإيجار.

ومع كون ذلك يسيراً كما يبدو إلا أن هناك من أحكام عقد المشاركة بالوقت – كما تبين من واقع التعامل بها – لا يمكن أن تنظمها الأحكام سالفه الذكر، فضلاً عن تعارض بعض أحكامه معها.

ولكي يغدو الأمر واضحاً لا بد من تبيان تلك الأحكام على النحو الذي يتضح فيه مدى انسجامها مع أحكام عقد المشاركة بالوقت، وذلك مع مراعاة كل صورة فيه.

⁽¹⁾ أنظر ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 423.

وتأسيساً على ذلك ستناول أحكام عقد المشاركة بالوقت في صورة البيع، حيث نظم المشرع اليمني أحكام عقد البيع في القانون المدني اليمني رقم (14) الصادر في عام 2002م، وذلك في الباب الأول من القسم الأول في الكتاب الثالث منه، وتحديداً في المواد (451) وحتى (585).

غير أنه لم يفرد أحكاماً خاصة في البيع الوارد على الوحدات السياحية والتي يتم التعامل عليها وفق لنظام المشاركة بالوقت، إلا أنه ليس هناك مانع من تطبيق تلك الأحكام عليها باعتبارها أحكاماً عامة تشمل كل أنواع البيوع.

وطالما أن عقد المشاركة بالوقت - في هذه الصورة - يرد على بيع حصة من الوحدة السياحية، وأن هذه الصورة تتمثل في جزء من العقار المقام عليه المنشأة السياحية، فإنه يصح وصف عقد المشاركة بالوقت بهذا الاعتبار بأنه يمثل إحدى صور عقد البيع.

وإذا كان المشرع لم يحصر عقد البيع في صور معينة، فلا يجوز لأحد أن يدعي تعذر تطبيق تلك الأحكام أو بعضها على الأقل على عقد المشاركة بالوقت، إذ أن المادة الأولى في أحكام عقد البيع في القانون المدني وهي المادة رقم (451) قد نصت على أن: (البيع تمليك مال بعوض.....)⁽¹⁾، والبيع في نظام المشاركة بالوقت، هو أيضاً تمليك مال بعوض، فمالك المنشأة يبيع جزء من ماله الذي يملكه، والمتمثل في جزء الوحدة السياحية (شاليه أو غرفة في فندق أو غير ذلك) ويبيع ذلك للمستفيد مقابل العوض الذي يقدمه هذا الأخير والذي يتمثل في المبلغ المالي الذي يدفعه مالك المنشأة أو البائع مقابل حصوله على الحصة الزمنية في الوحدة السياحية، وهي التي تشمل دون شك في هذه الصورة حصة في العقار السياحي مفرزة أو غير مفرزة (شائعة) كما هو الحال في الغالب.

(¹) أنظر المادة 451 من القانون المدني اليمني.

وللحديث عن أحكام عقد المشاركة بالوقت في صورة عقد البيع وكما هو مقرر في القانون اليمني، لا بد أن نميز بين عدة فروض تقتضيها هذه الصورة، وذلك مع تبيان الأحكام التي تتعلق بكل فرض منها:

الفرض الأول: في هذا الفرض يحدث أن مالك المنشأة السياحية ليس هو مالك العقار المقام عليها تلك المنشأة بل مستغلاً، أي مستأجراً لها من شخص آخر هو مالكه على الحقيقة، وفي هذه الحالة لا يصح عقد البيع إطلاقاً، ولا يمكن تصوره، وإنما يمكن أن يتم التعامل بنظام المشاركة بالوقت حينها وفقاً لعقد الإيجار، وهذا جائز في القانون اليمني بشرط الإذن الوارد في نص المادة (719) من القانون المدني والتي تنص على أن: (الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة وأذن له المالك بتأجير العين تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجيزها مالك الرقبة)⁽¹⁾.

ويتضح من هذا النص جواز قيام مالك⁽²⁾ المنشأة السياحية بتأجير منافعها للغير باعتباره صاحب حق منفعة عليها ولكن ذلك مشروط بأن يأذن مالك الرقبة الذي استأجر مالك المنشأة السياحية منه تلك الرقبة.

هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن قيام مالك المنشأة بتأجير تلك المنفعة محدود بحدود زمنية استناداً إلى النص المشار إليه، وهي حدود حق المنفعة ذاته، وعليه فلا يجوز له - أي مالك المنشأة - أن يقوم بتأجير المنفعة أكثر من مدة حق المنفعة ذاته وإلا بطل العقد في المدة الزائدة وصح في الباقي إذ أنها تنتهي بانتهاء حق المنفعة، ولا يمكن أن تستمر إلا إذا وافق على استمرارها مالك الرقبة أو أن المنتفع مالك المنشأة قام

(1) أنظر المادة (719) من القانون رقم (14) بشأن القانون المدني

(2) المقصود بمالك المنشأة في هذه الصورة هو من يقيم مباني المنشأة السياحية ويملكها دون أن يملك العقار (الرقبة) المقامة عليها، وهو في الحقيقة مستأجر، كما أنه قد لا يملك المنشأة كذلك ويكون مستأجراً لها وحينها يسمى مستغلاً للمنشأة السياحية كما وصفته كثير من القوانين التي نظمت هذا العقد. أنظر مثلاً القانونين السعودي والعماني المشار إليهما في هذا البحث.

بتحديد عقد المنفعة فيما بينه وبين مالك الرقبة لمدة تساوي أو تزيد على مدة الإيجار
للتغير هذا الحق.

الفرض الثاني: أن يكون مالك المنشأة هو مالك العقار المقام عليه المنشأة أيضا لا

مجرد مستأجر له، ولهذا الفرض ثلاث صور، كالتالي:

الصورة الأولى: أن يدخل مالك المنشأة مع المستفيدين في شركة مدنية أو تجارية

يتم من خلالها انتفاع المستفيدين من الوحدات السياحية في المنشأة بالإضافة إلى
مرافقها المشتركة كما أنهم يملكون حصة شائعة كذلك في العقار المقام عليه المنشأة
السياحية وكذلك حصة من المنشأة نفسها أي المباني المقامة عليها وغيرها.

واستناداً لهذه الصورة يكون لمالك المنشأة حق الإدارة في المنشأة السياحية تأسيساً
على ملكية الرقبة التي تخول له فرض التنظيم الذي يراه مناسباً ومنسجماً مع طبيعة
عقد المشاركة بالوقت، وذلك بالإضافة إلى ملكيته لما تبقى من الحصص غير المباعة،
والتي تجعل منه شريكاً مع بقية المستفيدين بل وربما يملك حصة أكبر منهم مما
يخول له حق الانفراد بإدارة الشركة وفرض التنظيم الذي يراه مناسباً.

غير أنه قد يحدث أن يبيع مالك المنشأة كل الحصص، فما الذي يجعل منه
شريكاً مع بقية الشركاء ويخوله كذلك الانفراد بالإدارة على النحو السالف ذكره؟

في الحقيقة أن مالك العقار لا يمكن أبداً - في هذه الصورة - ألا أن يعتبر
شريكاً مع بقية المستفيدين لأنه وإن كان، لا توجد حصص باقية في ملكه بأن كان قد
باع جميعها للمستفيدين، وهو الأمر الذي يجعل العقار والمنشأة السياحية كذلك
مباعة بالكامل للمستفيدين ولا حق للمالك في أي شيء منها إلا أن ذلك ليس
صحيحاً، إذ لا زال يملك أسابيع الصيانة، فعقد المشاركة بالوقت - كما هو معروف
- يقسم الوحدة السياحية إلى وحدات زمنية تكون في الغالب (52) وحدة زمنية وذلك
بعدد أسابيع السنة الواحدة فتكون الوحدات السياحية هي (52) وحدة زمنية يباع منها

خمسون أسبوعاً للمستفيدين ويبقى المالك على أسبوعين في كل غرفة وكل شاليه
... الخ ، فضلاً عن دخوله شريكاً في المرافق المشتركة لكافة الوحدات في المنشأة وهو الأمر
الذي يقطع بملكيته لأكثر الحصص، ولكن هل يكفي هذا ليكون له حق الانفراد
بالإدارة وفقاً لأحكام القانون اليمني؟ فمن المعروف أن إدارة الشركة تكون لمن يملك
أكثر من النصف على الأقل، أو لمن يخوله اتفاق أصحاب النصاب أو أغلب أو جميع
أصحاب الحصص.

وغني عن البيان أن حصة مالك المنشأة - إذا بيعت كل الحصص للمستفيدين
ومع بقاء ملكيته لحصص الصيانة والمرافق المشتركة - لن تصل إلى هذا النصاب
المشار إليه، وعندها يمكن القول أن حق انفراده بالإدارة يتأسس على حق ملكيته للرقبة
التي تخوله ابتداءً فرض استثنائه بالإدارة على كل شريك (مستفيد) من الشركاء
معه قبل دخولهم في الشركة ويعد هذا بمثابة اتفاق فيما بينهم جميعاً على توليته
الإدارة وعلى تنازلهم على هذا الحق.

ولذلك يجب أن ينص صراحة في العقد على هذا التنازل، وهذا يتفق تماماً مع
كون عقد المشاركة بالوقت من عقود الإذعان⁽¹⁾.

وقد أجاز المشرع اليمني أن يتفق أطراف عقد الشركة على تفويض أحد الشركاء
في إدارة الشركة وذلك في المادة (633) من القانون المدني اليمني والتي تنص على أن:
(يجوز أن يتفق في العقد على تفويض أحد الشركاء أو بعضهم في إدارة الشركة فيكون للشريك
المفوض في الإدارة أن يقوم بالرغم من معارضة سائر الشركاء بأعمال الإدارة وبالتصرفات التي
تدخل في غرض الشركة متى كانت أعماله وتصرفاته خالية من الغش...)⁽²⁾.

(1) راجع ذلك في خصائص عقد المشاركة بالوقت المشار إليها في هذا البحث، ص 36 .

(2) أنظر المادة (631) من القانون المدني اليمني .

كما ينص قانون الشركات التجارية على نفس الصلاحيات لمدير الشركة او الشريك المفوض في إدارة مصالح الشركة في المادة (37) والتي تقضي بأن (ينبغي على كل شريك أو مدير للشركة أو شخص مفوض يتولى إدارة الشركة أن يقوم بالعمل لمنفعة هذه الشركة بكل أمانة وإخلاص وأن يبذل العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحها الخاصة)

وقد أجاز المشرع اليمني عزله بعد الاتفاق عليه، إلا أن ذلك مشروط بوجود مسوغ لهذا، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الثانية من نفس المادة المذكورة آنفاً، إذ نصت على أن: (... ولا يجوز عزله من الإدارة بدون مسوغ ما دامت الشركة باقية ...)

وهذا الفرض يتطابق مع عقد المشاركة بالوقت إذ لا يجوز للمستفيدين بحسب أغلب التشريعات الخاصة به أن يقوموا بعزل مالك المنشأة من الإدارة استناداً للعقد ذاته، غير أن ذلك متصور في فرنسا وهي الدولة الأوربية الوحيدة تقريباً التي أصدرت تشريعاً خاصاً بعقد المشاركة بالوقت وقد حظرت فيه التعامل بعقد المشاركة بالوقت في أي صورة غير صورة الشركة، إذ أن الشركة السياحية التي تريد الدخول في مشروعات سياحية من خلال عقد المشاركة بالوقت يجب عليها أن تمارس ذلك عن طريق دخولها في شركة مع جميع المستفيدين، ويكون اختيار الإدارة وكافة القرارات المتعلقة بالشركة على النحو المعهود في الشركات⁽¹⁾.

وقد نظم القانون اليمني أحكام الشركات في القانون المدني في المواد (620) إلى (660)، وأحال فيما يخص الشركات التجارية من أحكام على قانون الشركات التجارية رقم (22) الصادر في عام 1997م.

الصورة الثانية: وفيها يكون العقار في ملك صاحب المنشأة، إلا أنه لا يدخل في شركة مع بقية المستفيدين، ولكنه يبيع جميع الحصص أو بعضها للمستفيدين الذين يملكونها على سبيل الشيوخ فيما بينهم.

(1) أنظر د. حسن عبد الباسط جميعي، مرجع سابق، ص 11_12 .

وفي هذه الصورة يملك كل مستفيد جزء من العقار المقام عليه الوحدات السياحية - لا مجرد منفعتها - كما أنه بالإضافة إلى ذلك يملك حصة في المباني المقامة عليه في جزء مشاع من الوحدة السياحية (شاليه أو غرفة في الفندق مثلاً) ومنفعتها كذلك.

ولا تثير هذه الصورة مشكلة بخصوص تنظيمها في القانون اليمني، فقد نظم القانون أحكام الملكية المشتركة في الفصل الثالث والرابع من الباب الأول القسم الأول من الكتاب الرابع وتحديداً في المواد 1180 إلى 1223 من القانون المدني اليمني رقم 14 والصادر في عام 2002م.

واستناداً إلى تلك الأحكام يكون عقد المشاركة بالوقت عقد اشتراك اختياري (شركة أملاك) بين اثنين فأكثر يملكون بمقتضاها مالاً معيناً وهو هنا في المنشأة السياحية (عقار، ومباني، ومنفعة) فقد نصت المادة (1180) من القانون المدني على أن: (الملكية الشائعة (شركة الأملاك) هي أن يملك اثنان أو أكثر مالاً عينياً أو دينياً بسبب من أسباب الملك) .

ويتم ذلك في عقد المشاركة بالوقت من خلال قيامهم بشراء الحصص السياحية وفقاً للعقد كما عبر عن ذلك المشرع اليمني في المادة (1181) من القانون المدني اليمني التي تنص على أن: (الملكية الشائعة (شركة الأملاك) نوعان: 1- اختيارية 2- قهرية، فالشركة الاختيارية: هي أن يملك الشركاء مالاً بتصرف اختياري شراء أو هبة أو وصية أو بخلط أموالهم باختيارهم...)، ويتضح من هذا النص أن الشراء يعد إحدى طرق الدخول في الملكية المشتركة، وذلك هو ما يحصل في عقد المشاركة بالوقت حيث يقدم المستفيد على التعاقد مع مالك المنشأة السياحية وذلك بهدف شراء حصة مشاعة في تلك المنشأة، وبناء عليه يصبح المستفيدون مع البائع مالك المنشأة- شركاء في

ملكية المنشأة السياحية على الشيوع وكذلك الانتفاع بها وتطبق عليهم أحكام الشيوع المذكورة آنفاً، وذلك في كل ما يتعلق بقسمة المنشأة السياحية وطريقة الانتفاع منها، فيبقى الملك شائعاً فيما بينهم، وتقسم منافعه المتمثلة بالحصص الزمنية فيما بينهم وفقاً للتنظيم الذي فرضه العقد عليهم.

وهذا التنظيم الذي يفرضه العقد، أو اقتسام المنافع فيما بينهم والتي تم النص عليها في العقد، هي عقد لازم لجميع الشركاء كما جاء في المادة (1200) مدني والتي نصت على أن: (القسمة عقد لازم لجميع الشركاء فلا يجوز لأحدهم الرجوع فيه إلا برضاء سائر الشركاء أو بحكم قضائي...).

واستناداً لهذا النص فقد قرر المشرع اليمني للمستفيد الحق في الرجوع عن القسمة - كما يبدو - وإن كان عقداً لازماً في الأصل، وذلك بطريقتين: الأولى هي اتفاق سائر الشركاء، وهذا فرض يصعب تحقيقه في عقود المشاركة بالوقت إذ أن عدد المستفيدين يعد بالآلاف إن لم يأتي بعشرات الآلاف في بعض المشاريع الضخمة. أما الثانية فهي من خلال اللجوء إلى القضاء وذلك بأن يقوم المستفيد برفع دعوى إلى القضاء يطلب فيها إعادة النظر في القسمة.

وهذان الفرضان يتناقضان مع طبيعة عقد المشاركة بالوقت ومع ما يتم التعامل عليه في الواقع العملي بخصوص عقود المشاركة إذ لا يجوز إطلاقاً للمستفيدين أن يخرجوا عن مقتضى القسمة التي فرضها العقد أو أن يطلبوا تعديلها سواء باتفاقهم جميعاً أو باللجوء إلى القضاء، وإنما يقتصر حقهم في حالة تضررهم من القسمة في بيع الحصة والخروج من الملكية المشتركة أو في اللجوء إلى القضاء بطلب استرداد قيمتها إذا كان لذلك مسوغ، إذ أن الغرض من عقد المشاركة بالوقت هو بقاء الملكية بالحالة التي تم الاتفاق عليها فيه ليتسنى الانتفاع بها على النحو الذي يقتضيه العقد وطبيعته التي تتمثل في الانتفاع السياحي بالمنشأة وحصصها التي أنشأت فقط لأجل ذلك.

وقد عالج المشرع اليمني هذه الحالة بأن منع تغيير القسمة التي تم الاتفاق عليها في العقد ابتداء إذا كان الغرض الذي أعد له الشيء لا يتحقق إلا ببقائه في حالة الشيوع وذلك في المادة (1206) والتي تنص على أنه: (إذا تبين الغرض الذي أعد له الشيء المشترك انه لا يتحقق إلا ببقائه دائماً في الشيوع فليس للشركاء أن يطلبوا قسمته ولكل بيع). واستناداً لهذا النص فليس للشركاء في عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة إلغاء القسمة أو تعديلها، وإنما يبقى لكل مستفيد متضرر أن يبيع حصته، وذلك لأن طلب القسمة يتناقض مع الطبيعة والغرض الذي من أجله وضع عقد المشاركة كما سلف.

أما بالنسبة للمرافق المشتركة فإنها تلحق بالأصل في الحكم، ولا يتم قسمتها بل تبقى على حال الشيوع لكون الغرض منها هو بقاءها على حالة الشيوع والانتفاع المشترك بها، فيسرى الحكم السالف الذكر عليها لذلك.

ويجوز للشريك في عقد المشاركة بالوقت أن يتصرف في حصته كلها أو بعضها للغير، ولبقية الشركاء أخذها بالشفعة كما هو واضح في المادة (1196) والتي تنص على أنه: (إذا تصرف الشريك في حصته في المال الشائع أو في بعضها للغير بعوض كان لشريك الأخر حق أخذها بالشفعة طبقاً لأحكامها المنصوص عليها في بابها).

وذلك الحكم يتفق تماماً مع ما يتم التعامل عليه في عقد المشاركة بالوقت، غير أن ذلك مقرر بصفة خاصة لمالك المنشأة السياحية الذي يحق له أن يعترض على تصرف المستفيد بحصته للغير.

وفيما يتعلق بإدارة المال الشائع فقد قرر المشرع اليمني أن للأطراف الاتفاق على شكل الإدارة والقائمين عليها سواء كان من المشتركين معهم أو من غيرهم كما هو واضح في المادة (1185) والتي تنص على أن: (لأغلبية الشركاء اختيار مدير المال المشترك من بين الشركاء أو من غيرهم... ويسري النظام الذي تضعه الأغلبية على الشركاء وخلفائهم).

وأعمال الإدارة تتعلق بصيانة المال وحفظه واستغلاله كما قرر ذلك نص المادة(1185) من القانون المدني اليمني، وهو حق للشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق بينهم على غير ذلك.

وعقد المشاركة بالوقت يمكن وصفه بهذه الصورة بأنه اتفاق الأطراف على مخالفة ذلك الحكم الذي قرره المشرع اليمني وأجازته لتلك المخالفة؛ فعقد المشاركة بالوقت يقتضي أن تكون الإدارة حكراً للبائع مالك المنشأة، كما يقتضي أن يلتزم شركائه (المستفيدون) بدفع أجرة تلك الإدارة ومصاريف الصيانة والحفظ كذلك. وهذا الغرض يتفق تماماً مع ما تقتضيه طبيعة العقد من كونه عقد إذعان كما سلف بيانه عند ذكر خصائصه.

الصورة الثالثة: وفي هذه الصورة يكون مالك المنشأة مالكا للرقبة (العقار) غير أنه يقوم ببيع المبنى المقام عليه وبيع منفعته كذلك دون أن يدخل معهم شريكا على الشيوع أو في إنشاء شركة معهم كما سلف، بل يكون المستفيدين شركاء على الشيوع في المنشأة السياحية المتمثلة في المباني المقامة وكذا في منفعتها على أن تبقى ملكية الرقبة للبائع.

وتأخذ هذه الصورة كافة الأحكام السابق ذكرها في الصورة السابقة، غير أن فرض التنظيم والقسمة على النحو الذي يقتضيه العقد وكذا إلزامية أن تكون الإدارة حقا ينفرد به البائع رغم أنه ليس شريكا معهم . يكون أساسه هو ملكيته للرقبة التي تخول له فرض التنظيم الذي يراه مناسباً ومحققاً للغرض الذي أنشئ العقد من أجله دون أن يخالف ذلك حكماً أساسياً في القانون.

أما عقد المشاركة بالوقت في الفقه الإسلامي فيعرفه بعض المعاصرين بأنه: (عقد على عين، أو منفعة مباحة تأييداً أو تأقيتاً)⁽¹⁾.

وهذا التعريف يجمع بين صور عقد المشاركة بالوقت في البيع والإيجار، ولذلك ينبغي عند تبين التكييف الشرعي لعقد المشاركة بالوقت أن نميز بين ما إذا كانت صيغته هي التملك الدائم للعين، أو أنه عقد على منافع الأعيان ينتهي بانتهاء مدة

(1) عبد الوهاب إبراهيم سليمان، المرجع السابق، ص11.

معينة، إذ أن لكل صورة تكييفها وأحكامها الخاصة بها في الفقه الإسلامي والتي لا شك تتميز عن الأخرى.

الصورة الأولى: أن يكون عقد المشاركة بالوقت تملياً للعين (الوحدة السياحية) تملياً مؤبداً بلا حدود زمنية (عقد البيع).

وهذه الصورة في عقد المشاركة بالوقت تنطبق تماماً على عقد البيع في الفقه الإسلامي وهو ما يتضح من تعريفه وخصائصه وأركانه في مختلف المذاهب الإسلامية، وقد جرى تعريف عقد البيع في الفقه الإسلامي بتعريفات متعددة إلا أنها تتفق في المضمون والمعنى؛ فقد عرف الحنفية عقد البيع بأنه: (مبادلة المال المتقوم بالمال المتقوم تملياً وتملكاً) وركنه الإيجاب والقبول أو ما دل على ذلك⁽¹⁾. ويشترط في المتعاقدين العقل والتميز، وفي محل العقد أن يكون مالاً متقوماً مقذور التسليم⁽²⁾.

أما المالكية فيعرفون البيع بأنه: (عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة، أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة معين غير العين فيه)⁽³⁾.

" فلما كانت الأملاك تنتقل بعوض، وبغيره سموا الأول بيعاً، فحقيقته نقل الملك بعوض، لكن المعاوضة إن كانت على الرقاب خصوصاً بتسمية البيع، وإن كانت على المنافع خصوصاً بتسمية الإجارة، إلا أن تكون منافع فزوج خصوصاً بتسميتها نكاحاً، (وعقد معاوضة) أي عقد محتو على عوض من الجانبين، (على غير منافع) أي على ذوات غير منافع وغير تمتع أي انتفاع بلذة"⁽⁴⁾. (ولامتعة لذة) فتخرج الإجارة،

(1) الشلبي، شهاب الدين أحمد، حاشية تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الثانية، بهامش تبيين الحقائق، بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر، ج4، ص2.

(2) شرح العناية على الهداية، بهامش شرح فتح القدير للكمال بن الهمام، الطبعة الأولى، مصر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، عام 1389/1970، ج6، ص247.

(3) ابن عرفة، أبو عبد الله محمد، الحدود مع شرحه لأبي عبد الله محمد الأنصاري المشهور بالرصاص، الطبعة الأولى، تحقيق محمد أبو الأجنان، والطاهر المعموري، بيروت: دار الغرب الإسلامي، عام 1993م، ج1، ص326.

(4) - الرصاص، عبد الله محمد الأنصاري، شرح حدود ابن عرفة، الموسوم: الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، الطبعة الأولى، تحقيق محمد أبو الأجنان، والطاهر المعموري، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، عام 1993م)، ص326.

والكراء ، والنكاح ، وتدخل هبة الثواب ، والصرف ، والمراطلة ، والسلم . و (ذو مكايسة) أي صاحب مغالبة ومشاححة ... و (أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة) خرج بهذا القيد الصرف ، والمراطلة . والمراد بـ (العين) رأس المال نقداً كان ، أو عوضاً . والحاصل : أن العين لا يجب أن تكون معينة في البيع والسلم ، وأما غير العين فيجب أن يكون معيناً في البيع ، وغير معين في السلم " (1) .

كما عرف الشافعية البيع بكونه : (عقد معاوضة مالية تفيد ملك عين أو منفعة التأبيد لا على وجه القرض) (2) .

ويلاحظ من تعريف الشافعية أنهم قد اعتبروا العقد الوارد على المنفعة بيعاً . أما الحنابلة فقد عرفوا البيع بأنه : " مبادلة عين مالية ، أو مبادلة منفعة مباحة مطلقاً بأحدهما ، أو بمال في الذمة للتملك على التأبيد غير رباً وقرض " (3) . ومن مجموع التعريفات السابقة يتبين أن التمليك المؤبد للعين المباحة الذي يبيع للمشتري مطلق التصرف من الخصائص المميزة لعقد البيع . وهذا هو المفهوم الشرعي العام لعقد البيع في الفقه الإسلامي ، ويتفق في هذا مع تعريفه في القانون الحديث بأنه : " عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء ، أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي " (4) .

وقد جاء في درر الحكام على مجلة الأحكام العدلية شرح للمادة (107) : " فالبيع الصحيح يفيد الملكية حتى قبل القبض ، أي بمجرد حصول هذا البيع يصبح المشتري مالكاً للمبيع ، كما أن البائع يصبح مالكاً للثمن ، ولو لم يحصل القبض " (5) .

(1) الدسوقي، محمد عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (بيروت : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع)، ج3، ص2
(2) القليوبي، شهاب الدين أحمد بن أحمد ، حاشية على شرح المحلى للمنهاج ، (بيروت : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع)، ج2، ص152 : المغربي ، الرشيدى ، حاشية على نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (مصر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده) ، ج3، ص372.

(3) البهوتي ، منصور بن يونس ، شرح منتهى الإرادات ، (المدينة المنورة : المكتبة السلفية) ، ج2، ص139 .

(4) السنهوري ، عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة، ج4، ص20 .

(5) علي حيدر ، تعريب المحامي فهمي الحسيني ، (بيروت و بغداد : منشورات مكتبة النهضة) ، ج1، ص93 .

المطلب الثاني

تكييف عقد المشاركة بالوقت بصورة الإيجار أو حق المنفعة

(نقل منفعة حصة في وحدة سياحية).

قد يرد عقد المشاركة بالوقت على منفعة الوحدة السياحية دون رقبتهما التي تظل مملوكة لمالك المنشأة أو مستغلها فتنتقل ملكية المنفعة إلى المستفيد مقابل مبلغ من المال يدفعه الأخير لمالك المنشأة أو مستغلها، فهل من الممكن أن تنطبق أحكام عقد الإيجار على هذه الصورة؟

يلتقي عقد المشاركة بالوقت مع عقد الإيجار في كونهما يردان على المنافع دون الأعيان، وفي كونهما محددان بمدة تطول أو تقصر بحسب الاتفاق، كما أن هناك عدد من الخصائص المشتركة بينهما فكلاهما من عقود المعاوضة والملزمة للجانبين والعقود الزمنية مع ملاحظة أن عقد الإيجار هو عقد زمني مستمر، وأن عقد المشاركة بالوقت هو عقد زمني دوري.

ومع ذلك فهناك العديد من الاختلافات فيما بين عقد الإيجار وعقد المشاركة بالوقت ومن ذلك أن عقد الإيجار يخول للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة التغييرات اللازمة لانتفاعه بها بشرط أن لا ينشأ عنها ضرر بالمؤجر، أم المستفيد في نظام المشاركة بالوقت فلا يجوز له مثل ذلك، لكون ذلك يتعارض مع مقتضى العقد الذي تجب مراعاته⁽¹⁾.

اختلف في تكييف العقد الذي يرتب حق انتفاع للمستفيد على حصة في وحدة سياحية، هل هو عقد إيجار، أما عقد إقامة فندقية، أم هو عقد يرتب حق منفعة، أم ذو طبيعة خاصة؟ وعليه سنبين الآتي:

(1) عبد القاهر محمد احمد قمر، عقود التايم شير، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، 2007م، ص27

تكييفه عقد يرتب حق منفعة:

حق المنفعة هو أحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وهو حق يخول المنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله، مع وجوب المحافظة على ذات الشيء ورده إلى صاحبه نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع⁽¹⁾، ويكتسب حق المنفعة بالعقد.

قد يرتب العقد حق منفعة للمستفيد لمدة محددة كل عام تتكرر إلى آجال طويلة، وهذا ما أخذ به المشرع المصري في قرار وزير السياحة رقم 96 لسنة 1996م وهو النص الوحيد الذي نظم المشاركة بالوقت في القانون المصري إذ نصت المادة (12) من هذا القرار على أن: يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً في وحدة مؤسسة ومجهزة للاستخدام اليومي⁽²⁾.

ويذهب أغلب فقهاء القانون المدني إلى أن العقد الذي يرتب حق منفعة هو عقد بيع إذا كان بمقابل⁽³⁾، وفي المقابل نجد من يخالف هذا الرأي مبرراً ذلك بما يلي⁽⁴⁾ :
أن البيع ورد في تنظيم أغلب القوانين المدنية ضمن باب العقود المسماة إذ يرتب عقد البيع أثراً والتزاماً مهما على عاتق البائع وهو الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع، ومن خصائص الملكية أنها حق دائم لا يمكن توقيتها بمدة معينة⁽⁵⁾ وذلك خلاف

(1) د. عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص 861.

(2) نقلاً عن د. حسن عبد الباسط جميعي، مرجع سابق، ص 55.

(3) د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج 9، ص 1213.

(4) أنظر ندى سالم حمدون، مرجع سابق ص 427 وما بعدها.

(5) محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، كلية القانون، 1982، ص 43.

للمنفعة التي غالباً ما يحدد لها أجل تنتهي به، وإذا لم يحدد لها أجلاً فإنها تنتهي بموت المنتفع حتماً.

إن عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين لأنه يرتب التزامات متقابلة على طرفيه في حين أن القانون نص على التزامات المنتفع فقط عند تنظيمه لحق المنفعة وأي كان سبب كسب حق المنفعة بالعقد أو بغيره (1).

عندما تنتقل الملكية بموجب عقد البيع فإنه يترتب عليها أن يصبح المشتري مالكا ومن القواعد الثابتة في الملكية أنه لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي نص عليها القانون وبالطريقة التي حددها هذا القانون، إلا أن للمالك في حق المنفعة أن يعترض على الاستعمال غير المشروع أو غير المتفق مع طبيعة الشيء وأن يطالب بتأمينات أو يطلب من المحكمة أن تنزع العين من المنتفع وتسلمها إلى عدل يتولى إدارتها، وقد يصل الأمر تبعاً لخطورة الحال إلى أن تحكم المحكمة بانتهاء حق المنفعة، وهذا يتناقض مع قواعد الملكية التي تنتقل بموجب عقد البيع.

من خصائص عقد البيع انه عقد فوري، ولا يعد الزمن عنصراً جوهرياً فيه، في حين أن عقد محله منفعة يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه لأنه من الصعب تقدير المنفعة إذا كانت بمقابل إلا بالزمن (2)، وأي عقد يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه يكون من العقود المستمرة وهذا يتناقض مع طبيعة عقد البيع الذي يكون دائماً فورياً.

إن العقد الذي يرتب حق منفعة لا يحتاج إلى تكييفه بأنه عقد بيع أو مقايضة أو هبة أو غير ذلك إذ أنه عقد قائم بذاته وهو عقد مسمى، ومن جانب آخر لا يمكن تطبيق أحكام عقد الإيجار رغم وجود تشابه بين حق المنفعة والإيجار خاصة بالنسبة للمحل فكلاهما يرد على المنفعة غير أن الحق الناشئ عن العقد يختلف في الإيجار عنه في حق المنفعة فالأول يكون حقاً شخصياً أما الثاني فحق عيني.

(1) أنظر ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 428.

(2) عبد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني ج 1 في مصادر الالتزام، ط 5 مطبعة النديم بغداد، ص 52.

ولذلك ولكل ما تقدم يكون من الصعب عد عقد المشاركة بالوقت الذي يرد على منفعة وحدة فندقية عقد انتفاع لما قد ينشأ عن ذلك من مشاكل عملية جمى⁽¹⁾.

تكييفه عقد إقامة فندقية

عقد الإقامة الفندقية هو العقد الذي تتعهد بمقتضاه المنشأة الفندقية بأن تقدم لأحد العملاء أو وكيله الإيواء لمدة مؤقتة الطعام والشراب، وأن تصون وتحرس أمتعته التي يحضرها معه إلى الفندق، وأن تقدم له خدمات أخرى ثانوية وذلك مقابل مبلغ من المال يتم تقديره عادة طبقاً لنوع الإقامة، والخدمات التابعة لها⁽²⁾.

ومن خصائص عقد الإقامة التي يشترك بها مع عقد المشاركة بالوقت هو أنه عقد ملزم للجانبين وعقد معاوضة، ومن العقود الزمنية المستمرة التنفيذ، وعقد مختلط ومركب من أكثر من عقد خاصة الإيجار والمقاولة⁽³⁾، كما أن التزامات الفندقية هي نفس التزامات مالك المنشأة أو مستغلها تقريباً، لأن الهدف من العقدين هو واحد وهو تأمين إقامة هادئة ومريحة للمستفيد في فندق أو في منتجع سياحي مع توفير الخدمات اللازمة المطلوبة.

ومع ذلك فلا نستطيع القول: أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد إقامة فندقية وذلك للأسباب التالية:

أن عقد الإقامة الفندقية هو عقد رضائي لا يتطلب لإبرامه شكلاً معيناً أو تسجيلاً لدى جهة معينة⁽⁴⁾، في حين أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد شكلي يتطلب لانعقاده تسجيلاً لدى الجهة المختصة بالقوانين التي نظمت العقد أوجبت تسجيله كما رأينا سابقاً.

(1) ندى سالم حمدون، المرجع السابق، ص429.

(2) ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص437.

(3) احمد السعيد الزقرد، التزامات الفندقية ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، سلسلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد38، 1993، ص15- 20.

(4) احمد السعيد الزقرد، المرجع السابق، ص27.

صحيح أن عقد الإقامة الفندقية لا يوجد للنزيل تمسكاً بالغرفة التي سيستأجرها بل في الغالب أن الفندق هو من يختار له الغرفة التي سيقوم فيها، وهذا يتلاءم مع طبيعة عقد الإقامة الفندقية، فهو عقد مؤقت وقصير المدة ورغبة النزيل فيه هي الحصول على الخدمات بغض النظر عن المكان، إلا أن ذلك لا يصدق على عقد المشاركة بالوقت الذي يتسم بالدوام وامتداده لسنوات طويلة قد تصل إلى خمسين سنة يتكرر خلالها الانتفاع لمدة محددة من كل عام⁽¹⁾.

إن طبيعة الحق الذي يكسبه كل من النزيل والمستفيد من كلا العقدين مختلفان؛ فالنزيل بعد إبرام عقد الإقامة الفندقية إما أن يقيم بالغرفة أو يتركها ويغادر ولا يستطيع أن يتصرف بهذا الحق لا بالبيع ولا بالرهن أو التأجير من الباطن كما أنه حق لا ينتقل إلى الورثة، وذلك لكونه حق مؤقت ومحدد بفترة زمنية مؤقتة والغاية منه قضاء حاجة مؤقتة، وعلى العكس من ذلك نجد أن عقد المشاركة بالوقت يستطيع فيه المستفيد أن يتصرف بحقه بالتنازل عنه والإيجار من الباطن كما أنه ينتقل إلى الورثة بعد وفاة المستفيد.

ولذلك ولكل تلك الفروق الجوهرية بين العقدين لا يمكن القول أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد إقامة فندقية.

أما عقد المشاركة بالوقت في صورة الإجارة أو حق المنفعة في القانون اليمني

نجد ان المشرع اليمني نظم أحكام الإجارة في المواد(682) إلى (840) من القانون المدني اليمني كما نظم أحكام الانتفاع في المواد(1320) حتى (1332) من نفس القانون المذكور، وعليه سيتم تفصيل أحكام كل منهما كالتالي:

¹ - أنظر ندى سالم حمدون، المرجع السابق ص439.

أولاً: عقد المشاركة بالوقت في صورة الإجارة.

يتم التعامل بعقد المشاركة بالوقت وفقاً لهذه الصورة من خلال طريقتين:

الأولى: الإجارة المطلقة، والثانية الإجارة محدودة المدة وكلا الطريقتين جائزتان في القانون اليمني وتبين ذلك من نص المادة (682) من القانون المدني والتي عرفت الإجارة بقولها: (الإيجار عقد بين مؤجر ومستأجر يقع على منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة محددة أو مطلقة...)⁽¹⁾.

ففي هذه الصورة لا يكون للمستفيد سوى حق الانتفاع بالوحدة السياحية من خلال تعاقد مع مالك المنشأة الذي تظل الرقبة في ملكيته وكذلك الحال بالنسبة للمباني المقامة عليها، ويكون هذا التعاقد بينهما وفقاً لأحكام الإيجار كما تشير المادة (685) بأن الإيجار يقع على منفعة الشيء، وينعقد بأي لفظ يفيد تملك المنفعة⁽²⁾.

وقد اشترطت المادة المذكورة عدة شروط لانعقاد الإيجار وصحته وهي: أهلية المتعاقدين، وكون المؤجر مالكا لما يؤجره أو ذا ولاية أو وكيلاً عن أي منهما، كما اشترطت رضا المتعاقدين وتعيين المنفعة.

وإذا كان المستفيدون ينتفعون بالحصص الزمنية في عقد المشاركة بالوقت وذلك من خلال الانتفاع المشترك فيما بينهم عن طريق التعاقب الزمني - كما تبين آنفاً- فإن ذلك جائز في القانون اليمني طالما أنه يمكن الانتفاع بهذه الحصص، وقد نصت المادة (687) من القانون اليمني المدني على أنه: (يصح تأجير المشاع إلى الشريك مطلقاً وإلى الغير فيما يمكن قسمته والانتفاع به ولو بالنهاية...)⁽³⁾.

(1) نص المادة 682 من القانون المدني اليمني.

(2) المادة 685 من القانون المدني اليمني.

(3) المادة 687 من القانون المدني اليمني.

ويتبين من هذا النص أنه يمكن - وفقاً لأحكام الإجارة في القانون اليمني - أن يتم الانتفاع بالحصص الزمنية في عقد المشاركة بالوقت وذلك عن طريق أحكام المهياة الزمانية، وبنفس التنظيم المبين سابقاً في أحكام الشيوخ في صور البيع.

ويكون الشيوخ هنا على المنفعة لا على الرقبة أو المباني، إذ أنهما في ملك البائع مالك المنشأة الذي يبيع منفعتها للمستفيدين ولا يدخل معهم كشريك في المنفعة، بل تظل ملكيتها المشتركة فيما بين المستفيدين فقط، ويخضعون في تنظيم هذا الشيوخ فيما بينهم للأحكام الواردة في عقد المشاركة بالوقت، وكذا لما يتطلبه القانون ولا يجوز مخالفته.

وعلى هذا الأساس يصح للمالك أن ينفرد بإدارته لحالة الشيوخ القائم فيما بين المستفيدين وذلك من منطلق العقد الذي يخول له ذلك، وعلى النحو الذي سلف بيانه.

وينتهي عقد الإيجار في هذه الصورة بانتهاء المدة المتفق عليها كما قضت بذلك نص المادة (711) بقولها: (ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها...) ⁽¹⁾ وذلك إذا كانت المدة محددة، أما إذا كانت المدة غير محددة، وإنما مطلقة فلم يبين المشرع حكم هذه الحالة، غير أنه يفهم من نص المادة (713) أن العقد ينتهي إذا أصبح من المستحيل تنفيذه؛ إذ نصت المادة على أنه: (يجوز لكل من الطرفين وورثتهما إنهاء الإيجار قبل انتهاء مدته إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ العقد أو الاستمرار فيه متعذراً...) ⁽²⁾، وذلك مثل تلف العين محل عقد الإيجار أو انتهاء عمرها الافتراضي، ولا ينتهي عقد الإيجار بموت أحد عاقديه، بل يجوز استمراره ⁽³⁾. وذلك يتفق مع عقد المشاركة بالوقت الذي ينتقل إلى الورثة كما يتم التعامل بشأنه بالواقع العملي.

⁽¹⁾ المادة 711 من القانون المدني اليمني.

⁽²⁾ المادة 713 من القانون المدني اليمني.

⁽³⁾ أنظر المادة 714 من القانون المدني اليمني.

وفي الحقيقة فإن عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة ينسجم تماماً مع أحكام عقد الإيجار في القانون اليمني ويمكن تطبيقه عليها دون أي مشاكل.

ثانياً: عقد المشاركة بالوقت في صورة المنفعة:

قد ينطوي عقد المشاركة بالوقت على حق الانتفاع فيحصل المستفيد من خلاله على منفعة الوحدة السياحية من خلال الحصة الزمنية وذلك باستغلالها واستعمالها وجواز التصرف فيها - أي في المنفعة - طول فترة الانتفاع المقرر بالعقد.

وعقد الانتفاع وفقاً للقانون اليمني هو: (حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير يخوله استعمالها واستغلالها والتصرف في منفعتها مدة الانتفاع طبقاً لما يقتضي سبب إنشائه)⁽¹⁾.

ولا يجوز أن يكون حق المنفعة مطلقاً دون تحديد في القانون اليمني فقد نصت المادة (1321) على أنه: (يتحدد الانتفاع بمدة معينة أو بحياة المنتفع...)⁽²⁾، وعليه فلا بد أن يتحدد عقد الانتفاع إما بالمدة أو بحياة المنتفع، وذلك يتعارض مع طبيعة عقد المشاركة بالوقت وغرضه ومع ما يجري العمل عليه في الواقع.

ورغم ذلك فلا مانع أن تنتقل المنفعة إلى ورثة المنتفع إذا تحقق وجودهم أثناء الاتفاق على انتقال المنفعة أو للحمل كما نصت على ذلك المادة (1321) في فقرتها الثانية بقولها: (ويجوز تقريره لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة كما يجوز للحمل...) .

وذلك متفق مع عقد المشاركة بالوقت الذي يجيز للمتعاقدين في العادة نقل حصة المستفيد فيه إلى ورثته، إلا أن ذلك غير مشروط بتحقق وجودهم فيصح انتقالها إليهم سواء كانوا موجودين عند الاتفاق أو وجدوا بعد ذلك.

(1) مادة 1320 من القانون المدني اليمني.

(2) المادة 1321 من القانون المدني اليمني.

وعلى كل حال، فإن عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة يرتب حقوق المنتفعين والتزاماتهم وفقاً للسبب الذي أنشأ حق الانتفاع⁽¹⁾، ويجب على المنتفع أن يلتزم بالسبب الذي أنشئ حق الانتفاع لأجله، وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو يتعارض مع طبيعة الحصة الزمنية في الوحدة السياحية، وذلك ما قرره المادة (1323) إذ نصت على أن: (للمنتفع أن يستعمل الشيء المنتفع به الاستعمال المعتاد... وإذا كان حق الانتفاع مقيداً في سبب إنشاءه التزم المنتفع بما تقيد به فيكون له عين ما تقرره أو مثله أو ما هو دونه ليس له أن يتجاوزه.. وللمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به أو مجاوزاً للقيود الواردة في سبب حق الانتفاع...)⁽²⁾.

وفيما يتعلق بالإدارة والتزام المنتفع بمصاريف الحفظ والصيانة فقد قررت المادة (1324) بأن المنتفع ملزم أثناء مدة الانتفاع بكل ما تحتاجه العين المنتفع بها وبنفقات حفظها وصيانتها⁽³⁾، واستناداً على ذلك فإن للمالك -تأسيساً على ملكية الرقبة- أن يشترط في عقد المشاركة بالوقت على المستفيد أن تكون الإدارة له وحده وأن يلتزم بأداء نفقات الصيانة والحفظ وغيرها له، طالما أن ذلك قد نص عليه في العقد، وهو ما لا يمنعه القانون المدني اليمني كما تبين.

وينتهي حق الانتفاع - في هذه الصورة - وفقاً لنص المادة (1327) من القانون

المدني اليمني بالآتي⁽⁴⁾:

1. انقضاء المحددة في سبب إنشائه.
2. تلف العين المنتفع بها.
3. تنازل المنتفع عن حقه.

(1) المادة 1322 من القانون المدني اليمني.

(2) أنظر المادة 1323 من القانون المدني اليمني.

(3) المادة 1324 من القانون المدني اليمني.

(4) أنظر أسباب الانتهاء في المادة 1327 من القانون المدني اليمني.

4. قضاء المحكمة بانتهائه لسوء الاستعمال.

5. اتحاد صفتي المالك والمنتفع.

6. موت المنتفع، ما لم ينص القانون أو سبب إنشاء حق الانتفاع على خلاف ذلك.

وبهذا البيان السابق ينتهي حق المستفيد في الانتفاع بالحصصة الزمنية في الوحدة السياحية بأي من الأسباب السالفة الذكر، غير أن موت المنتفع لا ينهي عقد المشاركة بالوقت، ولا يمنع المستفيد من انتقال حصته إلى الورثة كما تبين آنفاً، وهذا يتفق تماماً مع الفقرة السادسة في نص المادة السابقة والتي قضت في آخرها بأنه يجوز الاتفاق على أن يمتد حق المنفعة إلى الورثة بعد وفاة المنتفع بقولها: (.. أو موت المنتفع ما لم ينص القانون أو سبب إنشاء حق الانتفاع على خلاف ذلك)، فيجوز استناداً على ذلك أن يتفق الأطراف على امتداده إلى الورثة في العقد وهذا ما يحصل عادة في عقد المشاركة على أنه لا يجب أن يفهم من ذلك أن عقد المشاركة وفقاً لهذه الصورة واستناداً لأحكام القانون اليمني، يكون مطلقاً وغير محدد، إذ أنه وفي كل الأحوال ينتهي بتلف العين أو هلاكها أو بتعذر الانتفاع بها كما لو انتهى عمرها الافتراضي، فهو مؤقت في كل الأحوال .

وفيما يتعلق في صورة الإجارة في الفقه الإسلامي نلاحظ أن التملك فيها يكون محصوراً في زمن معين في العقد كأسبوع، أو شهر مطلقاً بدون حدود نهاية زمنية، أو محدود النهاية كخمسة أعوام مثلاً، أو أطول كخمسين عاماً مثلاً فهو إجارة؛ ذلك أن العقد قد تضمن:

أولاً: تملك المنافع دون العين.

ثانياً: تقييد العقد بفترة زمنية كأسبوع، أو شهر، بنهاية محددة أو أسبوع، أو شهر غير محدد الانتهاء، وهذا دليل أنه عقد إجارة، ويتمثل هذا في النوع الثاني الوارد في ورقة مجمع الفقه الإسلامي، وقد جاء فيها: " أو منافع المباني وقضاء فترات محددة مثل المواسم الدينية دون الإقامة الدائمة ، مثل المواقع الدينية والسياحية "

فمحل العقد هنا هو (المنافع)، ولفترات محددة، بمعنى أن أحد الطرفين يتعاقد على الانتفاع بعين محددة الأوصاف، والمساحة إن كانت عقاراً لمدة زمنية محددة. وبعبارة أخرى: أن يكون العقد من قبيل التملك المؤقت، و"معناه أن المستخدم يمتلك أسبوعاً، أو أسابيع مثل ما لو أنه يكون متمكناً جزءاً من عقار له حق التصرف الكامل فيه بالبيع، والتأجير، أو منحها لشخص آخر، لأنه محدود فقط بالوقت" (1)، ورغم ما يخول القانون لهذا المستفيد من التصرف كما ورد في هذا النص فإن هذا النوع في الفقه الإسلامي من قبيل الإجارة، أو بالأحرى الإجارة الطويلة الأجل، وهي تعني: تملك أصول المباني زمنياً محدداً لقضاء فترة محددة على مدى محدود من السنين لاستخدامها شهراً، أو أكثر أو أقل، وليس القصد الإقامة الدائمة، والمنفعة المستديمة، وإنما لقضاء فترة الإجازة السنوية بقصد السياحة، أو قضاء وقت المواسم الدينية فيها (2).

ويمثل لهذا من واقعنا المعاصر بما يتم الاتفاق عليه من قبل شركات عالمية عديدة، أو أفراد مليونيين في تملك مبنى، أو مباني ذات قيمة عالية، ومستقبل استثماري كبير، لمدة طويلة تقدر بعشرات السنين خمس وعشرين عاماً مثلاً، كل شركة، أو فرد يمتلك حصة شائعة في المشروع، يمثل لهذا بوقف الملك عبد العزيز بمكة المكرمة حيث يشترك في إقامته عدد من الشركات العالمية الكبيرة بحصص شائعة معينة لكل منها؛ بغرض الاستثمار لمدة خمس وعشرين عاماً، ثم تعود ملكيتها لصالح رئاسة الحرم المكي الشريف (3).

(1) د. عبد الوهاب سليمان مرجع سابق، ص 13.

(2) المرجع السابق، نفس الصفحة.

(3) أقيم هذا المشروع الضخم على أساس ما يسمى في الاقتصاد الإسلامي B.O.T. وهو اختصار (- BUILT OPERATE and TRANSARE PROJECTS) ترجمته باللغة العربية (البناء والتملك، والبيع) نقلاً عن عبد الوهاب إبراهيم سليمان، المرجع السابق، ص 13.

فالعقد الحالي فيه (تملك) لكنه (مؤقت) بزمن محدد للملكية العين تعود لصاحبها بعد انتهاء الفترة المحددة طالت أو قصرت؛ حيث لا يسمى بالمفهوم الشرعي بيعاً؛ ولهذا فإن هذا العقد من (المشاركة بالوقت) يفتقد عنصراً مهماً في عقد البيع، هو التملك المؤبد للعين، محل العقد.

ولذا فالعقد في مثل هذه الصورة (عقد إجارة) إذا علم فقهاً أن الإجارة هي بيع للمنفعة لمدة زمنية محددة، وتعرف الإجارة في الفقه الإسلامي على النحو التالي:
في المذهب الحنفي هي: "عقد على المنافع بعوض"⁽¹⁾.

وفي المذهب المالكي: "عقد وارد على المنافع لأجل"، وبعبارة أدق "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"⁽²⁾.

وفي المذهب الشافعي: "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل، والإباحة بعوض معلوم وضعاً"⁽³⁾.

وفي المذهب الحنبلي: "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل، والإباحة بعوض معلوم، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم"⁽⁴⁾.

ويستخلص من هذه التعريفات خصائص عقد الإجارة وهي:

أولاً: أن موضوع عقد الإجارة منفعة العين المستأجرة وليس العين نفسها.

العقد في المشاركة بالوقت وارد على المنفعة فحسب، وهي المقصودة بعقد الإجارة بالأصالة، سواء كانت منفعة آدمي، أو حيوان، أو عين من الأعيان، فهي المعقود عليها، والمقصودة أصالة من عقد الإجارة.

(1) المرغيناني، أبو الحسن علي، الهداية على شرح بداية المبتدى، الطبعة الخيرة، (مصر: مكتبة ومطبعة البابي الحلبي)، ج 3، ص 231.

(2) عامر، محمد محمد، ملخص الحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية، الطبعة الثانية، (بنغازي: المطبعة الأهلية، عام 1392 / 1972)، ص 213.

(3) قليوبي، شهاب الدين أحمد، حاشية على منهاج الطالبين، (مصر: دار الفكر)، ج 3، ص 67.

(4) البهوتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، (المدينة المنورة: المكتبة السلفية)، ج 2، ص 350.

ثانياً: "المنفعة على اختلاف أنواعها ليس لها كينونة مستقلة عن الذوات والأعيان المستفاد منها ، فمن تمّ ارتبطت المنفعة أحكاماً ، إباحت ، وتحريماً بالعين الأصل في العقد... " (1) .

ثالثاً: مدة العقد في (المشاركة بالوقت) مؤقتة بوقت، بصرف النظر عن طول المدة أو قصرها ويمتلك المستفيد " منافعها لقضاء فترات محدودة مثل المواسم الدينية دون الإقامة الدائمة مثل المواقع الدينية والسياحية) .

وهذا النوع من العقود في عقد الإجارة وارد على منافع الأعيان، وهو أحد قسمي الإجارة المنصوص عليه فقهاً، ويشترط فيه ما يلي (2) :

أولاً: معرفة العين المؤجرة للعاقدين برؤية ، أو صفة كالمبيع لاختلاف الغرض باختلاف العين وصفاتها .

ثانياً: القدرة على تسليم العين المؤجرة .

ثالثاً: أن تكون مشتملة على المنفعة المعقود عليها، التي من أجلها أجري العقد .

رابعاً: ملكية المؤجر للنفذ المعقود عليه بسبب من أسباب الملك .

أما الشروط الواجب توافرها في الأعيان الموصوفة في الذمة فهي:

أولاً: أن تكون مما ينضبط قدرًا بوزن ، أو كيل ، أو عد ، أو ذرع ، وما كان عداً يجب

أن لا يكون مما يختلف حجماً ؛ ذلك أن ما لا تنضبط صفاته بأحد المقاييس السابقة

فتختلف أحاده اختلافاً كثيراً يفضي بلا شك إلى المنازعة والشقاق مما يؤدي إلى

بطلان العقد ، ومن وسائل ضبط الصفات تحديد المساحة سطحاً ، وبناءً ، وهو المعتبر في

عقد المشاركة بالوقت .

(1) أبو سليمان ، عبد الوهاب إبراهيم ، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي دراسة فقهية مقارنة ، (جدة : البنك الإسلامي للتنمية ، 1992/1413) ، 26 .

(2) راجع في هذه الشروط عبد الوهاب سليمان ، المرجع السابق ، ص 16 .

ثانياً: تحديد قدره وكميته من كيل، أو وزن، أو عد، أو ذرع، وكل ما من شأنه ضبط المقادير مما يجد في عالم المساحة، والمكاييل والموازين.

ثالثاً: توضيح الصفات التي يؤدي اختلافها إلى تفاوت الثمن، فيذكر ما يميزه عن نوعه، ويحدد درجة نوعيته .

رابعاً: تعيين وقت التسليم. وتحديد مكانه⁽¹⁾.

التكييف المقترح لعقد المشاركة بالوقت

بعد التطواف السابق بين مختلف الآراء في تكييف عقد المشاركة بالوقت وتبيان طبيعته في الفقه الإسلامي والقانون اليمني ومدى تمكن الأخير من الإحاطة بأحكامه تبين أن هذا العقد لا يمكن رده بشكل كامل إلى أي عقد من العقود المقترحة لتحديد طبيعته القانونية؛ إذ أنه - وإن كان يتفق في أحكامه مع كثير من أحكام تلك العقود - إلا أنه يتعارض مع بعضهما الآخر ويشكل يجعل من الصعوبة بمكان اعتباره متفق في طبيعته مع هذا العقد أو ذاك.

فلا يمكن اعتبار عقد المشاركة بالوقت عقد إقامة فندقية؛ وذلك لما سلف قوله عند الحديث عن تكييفه على هذا النحو، إذ أنهما - وإن اتفقا من عدة نواح - يختلفان في غرض المتعاقدين من العقد وفي مدته وفي إمكانية التصرف في محل كل منهما، وكذلك في كون عقد المشاركة بالوقت عقداً شكلياً يتطلب تسجيله وذلك غير مقرر لعقد الإقامة الفندقية بأي حال.

كما لا يمكن اعتبار عقد المشاركة بالوقت عقد إيجار أو عقداً يرتب حق منفعة بشكل عام؛ إذ أنهما - وإن اتفقا كذلك كما يبدو في كثير من الأحكام - إلا أنهما

(1) انظر: أبوسليمان، عبد الوهاب إبراهيم، فقه المعاملات الحديثة مع مقدمات ممهديات وقرارات، الطبعة الثانية، الرياض: مكتبة الرشد، عام 1427هـ، ص 273.

يختلفان عن بعضهما في أحكام أخرى تجعل من الصعب اتفاهما في الطبيعة وذلك للأسباب التالية:

لا يلزم المستأجر أو المنتفع أن تكون إدارة محل الانتفاع لدى المؤجر أو مالك الرقبة بكل الأحوال؛ إذ الأصل عدم وجود ذلك الالتزام، وهذا خلافًا لما هو عليه في عقد المشاركة إذ أن القوانين المنظمة له استجابت لما يقع عليه التعامل في الواقع العملي ولم تحضر، بل ألزمت أن تكون إدارة محل العقد وتنظيم الانتفاع به بيد مالك المنشأة أو مستغلها فقط، وبالمقابل يلتزم المستفيدون (المنتفعون) بأداء أجرة الإدارة ومصاريف الصيانة والحفظ، كما أن هذا العقد يفرض بطبيعته أن مالك المنشأة لا يستطيع التنازل عن تلك الإدارة للمستفيدين أو لأي منهم، بل أن القيام على تنظيم تلك المنفعة وحفظها وصيانة لوازمها هو واجب لا ينفك عنه تأسيساً على العقد.

في حالة إفلاس مالك المنشأة أو إعساره يثور السؤال عن مصير التزامه قبل المستفيدين بالإدارة والصيانة والحفظ، وإذا افترضنا أن دائني مالك المنشأة سيحلون محله في تنفيذ ذلك الالتزام فما هو الأساس الذي يبنني عليه بقاؤهم ملتزمين بتنفيذ ذلك الالتزام في حالة عدم تحديد مدة الانتفاع بالوحدة السياحية للمستفيد لاسيما وأنهم لم يرتضوا الدخول في هذا التعاقد ابتداءً - كما هو الحال بالنسبة لمدينهم مالك المنشأة - ، فما الذي يجعلهم ملتزمين بتنفيذ ذلك الالتزام المؤبد والذي يفرضه هذا العقد واعترفت به بعض التشريعات المنظمة لعقد المشاركة بالوقت؟

وينطبق ما سبق على حالة ما إذا كان مالك المنشأة شخصاً اعتبارياً وانتهى به الحال إلى الانقضاء لأي سبب من أسبابه.

لا يشترط في عقد الإيجار أو المنفعة تسجيله لدى الجهات الرسمية، في حين أن ذلك ضروري في عقد المشاركة بالوقت وقد فرضت ذلك التشريعات المنظمة له نظراً للخطورة التي ينطوي عليها التعامل وفقاً لهذا العقد، وما يترتب عنه لاسيما في حق المستفيد الذي شرط التسجيل حماية له.

من خصائص عقد المنفعة - أن المنتفع يستأثر بالمنفعة محل الانتفاع وله حق استغلاله، وينصرف لهذا غرضه في التعاقد عليها، وذلك يختلف عما هو عليه في عقد المشاركة فليس للمستفيد استغلال الوحدة السياحية، بل له الانتفاع بها من خلال قضاء عطلته فيها، وذلك هو غرضه في التعاقد بعقد المشاركة بالوقت، أما الاستغلال فهو مقرر لمالك المنشأة أو مستغلها إذ أنه الذي يقصد من هذا التعاقد تحقيق الربح لا الإيجار أو تملك المنفعة أو أي شيء من هذا القبيل.

عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان كما تبين من خصائصه، وليس عقد الإيجار أو المنفعة من هذا القبيل.

يستطيع المستفيدون في عقد المشاركة بالوقت، التبادل فيما بينهم بالحصص الزمنية المقررة لكل منهم، كما يمكنهم أيضاً استعمال نظام التبادل المعروف في عقد المشاركة بالوقت، وذلك من خلال طلب المالك بأن يمكن المستفيد من الانتفاع بحصته الزمنية في وحدة سياحية أخرى قد تكون في نفس المنشأة السياحية أو في منشأة أخرى يملكها، وسواء كانت في نفس البلد أو في غيره، وذلك لا ينطبق على عقد الإيجار والمنفعة؛ إذ أن استبدال المنفعة وفقاً للنظام المذكور أمر غريب عليهما بل لا يتصور أحياناً، وعلى النحو السالف بيانه يصعب القول أن عقد المشاركة بالوقت من قبيل الإجارة أو الانتفاع.

كما يصعب القول أنه عقد بيع وأن طبيعته تتفق مع هذا العقد، وذلك لعدة أسباب هي:

الأساس الذي يقوم عليه مالك المنشأة بالإدارة والصيانة والحفظ ولا سيما وأنه باع ملكه وأصبح المستفيدين يملكونه على الشيوع فيما بينهم، فكيف يسوغ القول أن عقد البيع يمكن أن يلزم المشتري أو البائع بأن تظل الإدارة مع الأول ويظل ملزماً بها طول فترة العقد، وعن أي فترة يمكن أن نتحدث فعقد البيع عقد فوري يرتب آثاره على أطرافه

فوراً ولا يمتد بعد ذلك، بخلاف عقد المشاركة بالوقت الذي يظل يرتب آثاره باستمرار، وبشكل متجدد على كل أطرافه، ولذلك فهما قيل في تبرير إلزام الإدارة على نحو ما سبق، تبقى شيئاً شاذاً غير مألوف ولا معروف في عقد البيع يتعارض معه ومع طبيعته.

يستطيع المستفيد في عقد المشاركة بالوقت أن يستعمل نظام التبادل كما سلف بيانه- لكن ذلك لا يتفق مع طبيعة عقد البيع؛ إذ أن محله يجب تعيينه وتسليمه للمشتري، وليس للأخير أن يبدله مع غيره مما يملكه البائع في أي وقت بعد ذلك.

وقد يقال أن المستفيد (المشتري) يكون شريكاً على الشيوع مع البائع في كل الحصص التابعة له سواء في نفس المنشأة أو في غيرها وفي نفس البلد أو خارجه، غير أن ذلك ليس دقيقاً لأن حصة المستفيد (المشتري) تتحدد عند إبرام العقد وتعين حدودها مكانياً وزمانياً وفي كونها في هذا العقار أو ذاك.

وإذا قيل أن المستفيد عند قيامه بعملية التبادل مع مالك المنشأة- الذي يسمح له بذلك- فإنه يقوم حقيقة بعملية شراء الحصة الجديدة وبيع للأولى فإن ذلك غير دقيق أيضاً؛ لكون نظام التبادل يفترض فيه كي يستطيع المستفيد التمتع به وجوب النص عليه ابتداء في العقد، إذ يتفق الأطراف أن للمستفيد أن يستعمل نظام التبادل أو لا يستعمله إذا كان مالك المنشأة يكفل تلك الخدمة في منشأته، وبناء عليه يكون أساس هذه العملية هو عقد المشاركة ذاته لا بيعاً وشراءً جديدين.

في عقد البيع لا يستطيع البائع أن يعترض على المشتري إذا قام ببيع محل العقد للغير لأي سبب من الأسباب وذلك لكون ذلك المحل قد خرج من ملك البائع وأصبح في ملك المشتري.

إما في عقد المشاركة بالوقت فإن البائع- مالك المنشأة- يستطيع الاعتراض على قيام المستفيد بالتصرف في حصته للغير، كما أن له أن يعترض على طريقة انتفاع المستفيد بحصته إذ كانت بطريقة غير مشروعة أو تتنافى مع طبيعة العقد وأغراضه،

وله في سبيل ذلك أن يطالب بضمانات تكفل له ذلك، كما له أن يلجأ إلى القضاء الذي قد يحكم له بانتهاء المنفعة أو بنزع الملكية منه، وهذا يتنافى تماماً مع عقد البيع.

في عقد البيع إفلاس البائع بعد تمام البيع لا يؤثر في صحة عقد البيع بينه وبين المشتري ولا يؤثر عليه بأي حال، غير أن ذلك ليس كما هو في عقد المشاركة بالوقت؛ إذ أن إفلاس مالك المنشأة يؤثر في مصير التزامه قبل المستفيدين، كما قد يرتب حقوقاً للغير على حصصهم باعتبارها جزءاً من المنشأة التي يملكها البائع، وذلك أمر يتعارض مع عقد البيع وطبيعته.

ومن ناحية أخرى فإن مالك المنشأة (البائع) يلتزم بإعادة أعمار الوحدات السياحية - محل عقد المشاركة بالوقت - في حالة التلف والهلاك وذلك غير مقرر في عقد البيع كما تنظمه مختلف التشريعات.

عقد البيع رضائي يتم الاتفاق على بنوده وشروطه بعد أخذ ورد، وشد وجذب بين أطرافه حتى يصلون في النهاية إلى صيغة مشتركة يقبل كل منهما التعاقد وفقاً لها، وذلك يختلف عما هو في عقد المشاركة بالوقت؛ إذ أنه عقد إذعان كما تبين آنفاً.

إن غرض المستفيد في عقد المشاركة بالوقت ليس شراء العقار أو جزءاً منه أو من المنشأة السياحية، وإنما الاستفادة منه بقضاء عطلة سياحية أو إجازة أو تأدية عمل معين في الوحدة السياحية، ومن خلال الزمن المتاح له والمتمثل في الوحدة الزمنية التي تعد جزءاً من محل العقد، وذلك لا يتفق دائماً مع غرض المقدم على التعاقد بقصد شراء عقار من خلال عقد البيع، فضلاً عن التمييز الظاهر في المحل بين كل من العقدين كما سلف.

لذلك، ونظراً لكل ما سبق يبدو من غير الممكن اعتبار المشاركة بالوقت من قبل البيع أو الإيجار أو الإقامة الفندقية أو غير ذلك، فعند الوهلة الأولى من التكييف قد يبدو لنا هذا العقد بيعاً أو إيجاراً أو عقد إقامة فندقية، ولكن ما إن يبدأ الناظر الدخول في التفاصيل والتعمق بنظرها حتى تتضح أمامه الفروقات الشاسعة التي يصعب القول معها بتكييف المشاركة بالوقت وفقاً لإحدى الصور السابقة.

ومن ناحية أخرى فقد يرى البعض تكييف هذا العقد بالقول إنه عقد مركب من كل أو بعض العقود السابقة أو مع غيرها أحياناً إضافة إلى اشتماله على مهياة زمانية، ومكانية أحياناً، لا سيما في عملية التبادل، غير أن وصف التركيب هذا لا يسلم من النقد الذي ورد آنفاً، وذلك عند النظر إلى أجزاء هذا التركيب أو مشتملاته الأساسية. ولذلك يقترح الباحث أن يتم تكييف هذا العقد على أساس أنه عقد ذو طبيعة خاصة، أو بالأحرى عقد قائم بذاته ليس عقد بيع أو إيجار أو إقامة فندقية أو عقداً مركباً، وإنما يأخذ من كل هذه العقود بعض خصائصها وأحكامها، غير أنه لا يتطابق مع أي منها، بل إنه يستقل ليصبح عقداً جديداً له من الخصائص والميزات ما يجعله متفرداً عن غيره، فهو عقد عرفه الفكر القانوني وابتكره الواقع التجاري، ذو طبيعة خاصة به وحده.

ومن هنا يجب القول أن هذا العقد يحتاج إلى التروي وعدم الاستعجال في إصدار الأحكام عليه بكونه عقداً من قبيل هذه العقود أو تلك، كما أنه يحتاج إلى المزيد من الدراسات والأبحاث والشروح الأكاديمية والفقهية، وإعطاؤه الفرصة الكافية ليرى النور كعقد جديد، ذي طبيعة جديدة، وبسط القول في شرح وتنظيم أحكامه القانونية التي يتمتع بها، وإعطائه المكانة التي تليق به.

الفصل الثاني

آثار عقد المشاركة بالوقت وانقضاؤه

– **المبحث الأول : التزامات أطراف عقد المشاركة بالوقت.**

– **المطلب الأول : التزامات البائع أو المؤجر للمنشأة.**

– **المطلب الثاني : التزامات المشتري أو المستأجر للمنشأة.**

– **المبحث الثاني : انقضاء عقد المشاركة بالوقت.**

– **المطلب الأول : انقضاء عقد المشاركة بالوقت بانتهاء المدة المحددة وبهلاك المنشأة.**

– **المطلب الثاني : انقضاء عقد المشاركة بالوقت بإرادة الطرفين.**

الفصل الثاني

آثار عقد المشاركة بالوقت وانقضاؤه

نتناول في هذا الفصل آثار وانقضاء عقد المشاركة بالوقت، أي الالتزامات التي تترتب على كل طرف من أطراف عقد المشاركة . بعد أن تعرفنا في الفصل السابق عن تعريفه وخصائصه وأركانه وتكييفه.

حيث يعتبر عقد المشاركة بالوقت كسائر العقود التي تنشأ بين أطرافه علاقة متبادلة فإنه يترتب على عاتق كل من طرفيه التزامات متقابلة تقع عليهم وتنتهي تلك الالتزامات الناشئة عنه بانتهاء مدتها عندما يكون العقد محدد المدة- وبناء على ذلك نقسم هذا الفصل إلى مبحثين :

- المبحث الأول : التزامات أطراف عقد المشاركة بالوقت.

- المبحث الثاني : انقضاء عقد المشاركة بالوقت.

المبحث الأول

التزامات أطراف عقد المشاركة بالوقت

نجد أن عقد المشاركة بالوقت من العقود الملزمة للجانبين فإنه يترتب على عاتقه التزامات متقابلة بين أطرافه بحيث إن كل التزام لطرف يقابله حق التزام للطرف الآخر، وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

- **المطلب الأول** : التزامات البائع أو المؤجر للمنشأة.

- **المطلب الثاني** : التزامات المشتري أو المستأجر للمنشأة.

المطلب الأول

التزامات البائع أو المؤجر للمنشأة

يلتزم البائع (مالك المنشأة أو مستغلها) بتسليم الحصة (العين) التي هي محل العقد سواء كان بصورة البيع أو الإيجار، بحيث يتمكن الطرف الآخر من الانتفاع بها على النحو الذي اقتضاه العقد ، وهذا ما نصت عليه المادة (88) من قانون السياحة العماني في الأحكام المنظمة لنظام اقتسام الوقت بأن : (يلتزم مالك المنشأة الفندقية أو السياحية أو مستغلها على حسب الأحوال، بتسليم الوحدة المتعاقد عليها إلى المنتفع في الموعد المحدد بالعقد ، كاملة التجهيز والتأثيث ، وصالحة للانتفاع بها في الغرض المتفق عليه)

والتسليم يكون بالتخلي عن حيازة الحصة (العين والمنفعة) إلى الطرف الآخر لكي ينتفع بها ووضع اليد عليها واستعمالها واستغلالها بدون عائق⁽¹⁾ .

(1) ينظر د. اسعد دياب، القانون المدني في العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة) ص 153، ط 2، د. جعفر الفضلي، مرجع سابق ص 92 ، المادة (532) من القانون المدني اليمني ،نص المادة(532) من القانون المدني اليمني (يكون التسليم بتخلية المبيع ووضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق)

ويقوم مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم كافة الخدمات الفندقية والسياحية للمستفيد، ومن خلال ذلك يقوم بأعمال الصيانة للمنشأة أو الوحدة السياحية الفندقية، ويتم الرجوع إلى ذلك بتطبيق القواعد العامة في عقد المقاوله في التزام مالك المنشأة أو مستغلها تجاه المستفيد، فيما لم يرد نص به حيث يتضمن هذا الالتزام تقديم الخدمات الفندقية والسياحية للمستفيد عند إبرامه لعقد المشاركة بالوقت للحصول على حق الإقامة في فندق أو منتجع سياحي لمدة معينه، وذلك لقضاء العطلة والإجازة على أفضل وجه والاستفادة من هذه الخدمات والمميزات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها، وبالتالي يشمل هذا الالتزام مالك المنشأة أو مستغلها تقديم الخدمات الأساسية - الفندقية، والسياحية للمستفيد سواء كانت هذه الالتزامات عامه أو متعلقة بالأجزاء المعدة للاستعمال المشترك كالملاعب والمطاعم أو الأسواق التي توجد في المنشأة، أو خدمات خاصة متعلقة في الوحدة السياحية وتم التعاقد عليها.

حيث نصت المادة(90) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني بأنه :
"يلتزم مالك المنشأة بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم وأن يزود المنشأة بالمحلات التي توفر لهم ما يلزم لاستهلاكهم اليومي من السلع ما لم يتفق على غير ذلك".

وكذلك ما نصت عليه اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي في الفقرة (2) من المادة(17) "تقديم الخدمات الأساسية وفقاً لما ورد في الترخيص والعقود المبرمة معهم طوال مدة إقامتهم وتمكينهم من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على العقد مع التزام البائع بمتابعة جدول المواعيد للوحدات المتعاقد عليها حسب ما تم الاتفاق عليه مع المشتري لهذه الوحدات . وعليه تسليم الوحدات للمشتريين بحسب التواريخ المحددة في عقودهم ، وهي مجهزة ومؤثثة بالكامل بالصفة التي تم التعاقد عليها ، وعلى أساسها يكون مسئولاً عن ضبط النظام في العقار الذي بحوزته وتوفير وسائل السلامة والحماية الأمنية.

ونلاحظ أن كل وحدة سياحية فندقية أو منتج تقدم خدمات تختلف عن الفندق أو المنتج الآخر وذلك حسب التصنيف المعتمد لكل مرفق سياحي من قبل الجهات المختصة التي منحت له هذا الترخيص المخصص لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت لأن كل وحدة سياحية تقوم بتقديم خدمات ومميزات تختلف عن الوحدات الأخرى.

حيث حددها نظام المشاركة بالوقت السعودي في لائحته التنفيذية في الفقرة (5) من المادة (3) والتي نصت على شروط الترخيص لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت بأن : " تتوفر في الوحدات العقارية السياحية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربع نجوم بالنسبة للفنادق (الشقق الفندقية) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة ويراعى في ذلك الدرجات والتصنيف السياحية المعتمدة بالمملكة ". يقوم مالك المنشأة أو مستغلها بتنفيذ الالتزام وذلك بتقديم الخدمات الفندقية السياحية أو عن طريق التعاقد مع إدارة فنية مؤهلة لهذا النشاط ؛ إي بإدارة المرافق السياحية ويتم ذلك إذا كان مالك المنشأة أو مستغلها لا يمتلك مثل هذه الخبرة في الإدارة وتقديم الخدمات السياحية⁽¹⁾.

وتبين أن مالك المنشأة أو مستغلها لا يعفى من المسؤولية تجاه المستفيد عن إي خلل بعدم تنفيذ الالتزام، حيث يقوم مالك المنشأة أو مستغلها بالتعاقد مع شركة أو مؤسسة تتولى أعمال إدارة الفندق أو المنتج ، لتقديم الخدمات الفندقية السياحية للمستفيد⁽²⁾، ويتم تطبيق التزام المقاول تجاه رب العمل ، ويستطيع المقاول أن يوكل غيره بتنفيذ العمل سواء كان العمل كاملاً أو جزء منه إي إلى مقاول آخر إذا لم يتم

(1) ينظر نص المادة (19) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(2) ينظر نص المادة (20) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي ، المادة (882) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (627) من لقانون المدني السوي.

منعه في شرط العقد، ولكن يبقى المقاول الأول في هذه الحالة مسئولاً من نحورب العمل عن المقاول الثاني⁽¹⁾.

ومن الالزامات التي يقوم بها البائع (مالك المنشأة أو مستغلها) تجاه المستفيد أعمال الصيانة للوحدات السياحية الفندقية وللمرافق المعدة للاستعمال المشترك ، حيث تكون الصيانة بشكل دوري ، وتكون أعمال الصيانة أسبوعين في السنة إذ تم تقسيم السنة إلى اثنين وخمسين أسبوعاً في نشاط المشاركة بالوقت ويتبقى خمسون أسبوعاً يتم تقسيمه بين المنتفعين ويجب أن تكون الصيانة وقائية بغرض إبقاء هذه المرافق على مستوى جيد وجاهز للاستخدام بحيث يتم استخدامها من قبل المنتفعين بشكل لائق وفقاً للمعايير والمقاييس السياحية للفنادق، وبالتالي يجب أن تكون الصيانة إصلاحية وعلاجية؛ أي تهدف إلى إصلاح كل ما تم تعطيله، أو وجد تعطيل طارئ حدث خلال انتفاع المستفيدين من المرافق السياحية.

وهذا الالتزام وجد في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في المادة (89) بأنه : يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها على حسب الأحوال بالقيام بكافة أعمال الصيانة اللازمة للوحدات ومحتوياتها بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية على نحو يجعلها دائماً في مستوى جيد وجاهز للاستخدام طبقاً للمقاييس والمعايير السياحية للفنادق والمتعارف عليها (.....)

كذلك نص المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت عند التزامات مالك المنشأة أو مستغلها في الفقرة الثالثة من المادة (17): "إعادة ترميم الوحدات أو إعادة التأثيث في المدد المتعارف عليها، ووفقاً للمعايير المعتمدة من الجهات المعنية بما يضمن المحافظة على مستوى التصنيف المرخص على أساسه" حيث نبين نوع الالتزام الذي يقدمه مالك المنشأة أو مستغلها بأعمال الصيانة أو تقديم الخدمات .

⁽¹⁾ ينظر نص المادة (20) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

حيث نلاحظ أن التزام مالك المنشأة أو مستغلها بطبيعته يكون بشكل دوري لأن مالك المنشأة أو مستغلها في هذا الالتزام يقوم بتمكين المستفيد بالانتفاع بحصته وهو ملتزم بهذا الشيء على الدوام طول فترة العقد إذا كان محدد المدة، وليس أمام المستفيد الواحد بل أن هذا الالتزام يتحدد بهذه الصورة أمام كل مستفيد باعتبار أن كل مستفيد يعقب المستفيد الآخر في مواجهة المالك في هذا الالتزام ويتم ذلك بصورة متعاقبة ودورية.

أما القانون المدني اليمني لم ينص صراحة على كيفية صيانة واستغلال الوحدة السياحية الفندقية في عقد المشاركة بالوقت ولكننا نجد أنه قد قام بوضع نص يحدد كيف يتم أعمال إدارة المال المشترك بين الشركاء ، وهذا ما نصت عليه المادة (1185) : (أعمال الإدارة هي ما يتعلق بصيانة المال وحفظه واستغلاله ويؤخذ فيها برأي أغلبية الشركاء إذا كانت الأعمال المعتادة وتحسب الأغلبية على أساس الانصباء لا على أساس عدد الشركاء....) .

المطلب الثاني

التزامات المشتري أو المستأجر للمنشأة (المستفيد)

هناك التزامات مباشرة تقع على عاتق المستفيد باعتباره طرفاً من أطراف عقد المشاركة بالوقت وتتلخص هذه الالتزامات حسب صورة العقد والذي سيتم إبرامه بين الطرفين، ومن هذه الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد - مهما كانت صورة عقد المشاركة بالوقت هما التزامان: الالتزام الأول هو قيام المستفيد بتسديد المقابل المالي، المالك المنشأة أو مستغلها وهذا ما سيتم تبينه أولاً .

والالتزام الثاني هو استعمال الوحدة السياحية الفندقية وفق الغرض المعد له والذي يتم تبينه ثانياً .

الفرع الأول

التزام المستفيد بتسديد المقابل المالي.

يعد التزام تسديد المقابل المالي من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد لنضيره مالك المنشأة أو مستغلها مقابل حصوله على المنفعة التي يستطيع من خلالها الإقامة والانتفاع بالوحدة السياحية الفندقية في وقت معين من كل عام وبالتالي فإن الالتزام الذي يقع على الطرف الآخر من العقد يكون ملزماً .

حيث إن الحق له في الاستعمال والاستفادة في جميع المرافق التي تشمل الوحدة السياحية الفندقية وكذلك المرافق الترفيهية المشتركة .

ويكون التزام المستفيد بتسديد الثمن، في مقابل حصوله على المنفعة التي تمكنه من الإقامة في الوحدة المخصصة له خلال الفترة الزمنية المتفق عليها ، وبالتالي يتمكن من الانتفاع بهذا الحق⁽¹⁾ .

حيث نجد مالك المنشأة أو مستغلها هو وحده من يقوم بوضع أو بتحديد هذا المقابل النقدي؛ حيث يضع ضوابط ومعايير أساسية، وكذلك تحديد طريقة الدفع ومواعيده؛ لأن عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان- كما أسلفنا سابقاً- لا يملك فيه المستفيد سوى الموافقة على هذا المقابل أو الرفض، ولا يحق له كذلك تغيير أو تعديل المقابل النقدي لأن هذه العقود ذات صيغة محددة ومعدة مسبقاً من قبل جهة تمارس هذا النشاط.

وبالتالي فإن هذا الالتزام بطبيعته يكون بشكل متجدد أي دوري لأن مالك المنشأة أو مستغلها في هذا الالتزام يقوم بتمكين المستفيد بالانتفاع بحصته المقررة له من هذه الوحدة السياحية الفندقية، وكذلك يقوم المستفيد بتسليم العين (المنفعة) محل

(1) أ.د. سمير تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف 1973، ص 101، وما بعدها، ص 341 وما بعدها

الانتفاع وقت انتهاء الحصة الزمنية لأن المنتفع ملزم أثناء مدة الانتفاع بكل ما تحتاجه العين المنتفع بها من نفقات حفظها وصيانتها المقررة لها في العقد .

حيث يتسلم المستفيد الآخر هذه المنفعة ؛ لأن هذا العقد يتم بصورة دورية ومتعاقبة بين المستفيدين الآخرين .

وقد نصت اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على هذا الالتزام في المادة(100): (يلتزم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه بموجب العقد، وإذا تخلف المنتفع عن السداد كان للمالك أو مستغل المنشأة الفندقية أو السياحة ،وقف انتفاعه بالعين حتى قيامه بالسداد..)

وأيضاً نصت اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي في الفقرة (6) من المادة (12) على أن : يتضمن مستند العقار قائمة توضح المبلغ المطلوب عن كل وحدة من وحدات المشاركة بالوقت وطريقة الدفع، وكذلك حددت الفقرة (10) من نفس المادة وصفاً لنظام الصيانة والمبالغ المتوقعة تحصيلها من المشترين للصيانة سنوياً .
ونجد أن المستفيد هو صاحب حق الانتفاع والاستعمال بحيث يلتزم بتسديد المقابل النقدي ، أي المصروفات والنفقات السنوية التي تخص نصيب وحدته التي انتفع بها من خلال عقد المشاركة بالوقت، ويعتبر حق المستفيد مماثلاً لحق الشريك الآخر على الشيوع ، وتكون الالتزامات مطابقة للشركاء على الشيوع ، حيث جاء في نص المادة (551) من القانون المدني اليمني على التزام المشتري بتسليم الثمن للبائع (يلتزم المشتري أداء الثمن للبائع في المكان والزمان الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك....) وكذلك المادة (1190) (نفقات إدارة المال المشترك والضرائب والرسوم المفروضة عليه وكل التكاليف المقررة على المال المشترك ، وما يترتب على الشيوع من نفقات يتحملها الشركاء جمعياً كل بقدر نصيبه في المال...).

وعندما يمتنع المستفيد عن أداء المصروفات والنفقات لمالك المنشأة أو مستغلها، يحق لهذا (الأخير) منعه من الانتفاع بالعين حتى قيامه بالسداد، وقد يتقرر تسليم الثمن فورياً، ولكن هذا لا يعني أن المستفيد قد أنهى التزامه من ناحية تسديد الثمن إلا أن يبقى على عاتقه التزام قائم ودوري وهو تسليم ثمن أعمال الصيانة وإدارة المرافق المشتركة حتى وإن كان تسليم الثمن الأساسي للانتفاع بالوحدة السياحية بشكل معجل أو بصورة أقساط

الفرع الثاني

استعمال الوحدة السياحية الفندقية وفق الغرض التي أعدت له.

يعتبر هذا الالتزام من الالتزامات الملقاة على عاتق المستفيد، وبذلك يجب على المستفيد الالتزام باستعمال الوحدات والمرافق في الغرض التي أعدت من أجله⁽¹⁾ وعلى المستفيد إن يحافظ على الوحدة السياحية فلا يعرضها أو يعرض محتوياتها لتلف أو هلاك بسبب تقصيره، أو الإهمال الناتج عنه سواء كان بقصد أو غير قصد، وأن يستعمل حصته الزمنية الواقعة على الوحدة العقارية المخصصة له في حدود ما تقرره أحكام الشيوخ، من عدم تجاوز الغرض الذي أعدت هذه الوحدات من أجله وبما لا يلحق الضرر بحقوق باقي المستفيدين⁽²⁾.

وعلى المستفيد في الوحدة السياحية، الحفاظ على المنفعة وعدم استخدامها إلا للغرض المعد له؛ لأن هناك شركاء آخرون سوف يستخدمون هذه الوحدة، لأن الوحدات السياحية أعدت لغرض السكنى وليس لغرض آخر، ولا يحق للمستفيد أن يقوم باستخدامها لممارسة مهنة أو حرفة معينة، كممارسة التجارة مثلاً، أو استخدام الوحدة كعيادة طبية أو مكتب حمامة .

(1) أ.د. سمير كامل، النظام القانوني للملكية الشقق، 1985، ص 111.

(2) عبد الرازق السنهوري، الوسيط، ج 8، حق الملكية، ف 485، ص 802.

ولا يجوز للمستفيد أن يحدث أي تغيير بدون إذن مالك الوحدة السياحية أو مستغلها فإن هذا الالتزام تفرضه طبيعة عقد المشاركة بالوقت ، وأيضاً هذا الالتزام نص عليه صراحة المشرع العماني في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في نص المادة (98) : يلتزم المنتفع بنظام اقتسام الوقت باستعمال الوحدة الفندقية أو السياحية للغرض المخصصة له في الغرض المتعاقد عليه وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام، وإذا وقع تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلتزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف).

وكذلك اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي فقد نصت على هذا الالتزام في المادة (32) : يلتزم المشتري باستعمال الوحدة للسكن استعمالاً مشروعاً وفقاً لأنظمة المملكة وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد ويتعهد باحترام خصوصية وراحة السكان المجاورين.

كما نصت المادة (26) من اللائحة نفسها بأنه (لا يجوز للمشتري إجراء أي تعديلات بالوحدة التي ينتفع بها أثناء الفترة المحددة له بأي شكل من الأشكال إلا بعد موافقة البائع والمشتريين الآخرين لنفس الوحدة).

وهذا ما يقابله في القانون المدني اليمني في نص المادة (730) بأنه: (لا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة إلا فيما أعدت له وعلى النحو المتفق عليه أو المتعارف عليه ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك).

ويتبين من هذا النص أن لا يحق للمستأجر أو المنتفع أن يستخدم العين المؤجرة إلا بالغرض الذي أعدت له ، فالمستأجر يتقيد بما جاء في العقد من اتفاق فهو المرجعية التي يُرجع إليها لتقرير حق المستأجر من الانتفاع في العين المؤجرة التي هي محل العقد، فإذا اتفق الطرفان على أن تكون العين المؤجرة للسكنى كان هو الاستعمال الجائز وفقاً للعقد ، وبالتالي فلا يجوز للمستأجر تحويله لنشاط آخر، كنشاط تجاري مثلاً فهنا

يكون المستأجر قد اخل التزامه وحقق عليه المسؤولية وبالتالي يحق للطرف الآخر (للمؤجر) أن يقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة وهي الفسخ⁽¹⁾ عدت له ،وإذا كان العقد لم ينص على نوع الاستعمال المتفق عليه صراحته أو ضمناً، فيكون الاستدلال بالاستعمال وفق الغرض الذي أعدت له ووفقاً لما يقتضيه عرف البلد، حيث يجري العرف في اليمن على أن المباني الواقعة في الأحياء التجارية والأسواق تكون معدة للاستعمال التجاري كالمكاتب... وغيرها، أما المباني الواقعة في الأحياء السكنية الهادئة تكون معدة للسكن⁽²⁾.

حيث نجد أن المشرع اليمني قد نص على ذلك في المادة (1324) من القانون المدني اليمني بأن: (المنتفع ملزم أثناء مدة الانتفاع بكل ما تحتاجه العين المنتفع بها وبنفقات حفظها وصيانتها ويلزمه في ذلك عناية الشخص المعتاد...).

ونستطيع القول أنه إذا قام المستفيد بإحداث ضرر بالعين المؤجرة (المنشأة السياحية الفندقية) ولم يحمى بتنفيذ التزامه وفق ما هو مقرر بالعقد، جاز للمالك المنشأة أو مستغلها حسب القواعد العامة طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إذا كان له مقتضى .

(1) نص المادة(699) من القانون المدني اليمني بأن (إذا كانت العين المؤجرة مما تتعدد منافعها وذكر بالعقد منفعة معينة يكون للمستأجر استيفاء المنفعة المعينة أو ما يتساوى معها أو يقل عنها اثرًا بالضرر)
(2) د. محسن علي جازع، انقضاء عقد إيجار المباني في القانون المدني اليمني، ص297، الناشر دار النهضة العربية، 32ش عبد الخالق ثروت- القاهرة، سنة 2001.

المبحث الثاني

انقضاء عقد المشاركة بالوقت

كما هو معلوم فإن عقد المشاركة بالوقت ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من طرفيه فإن هذه الالتزامات تبقى مستمرة، وذلك إلى أن يتم تنفيذها جميعها خلال المدة الزمنية المحددة في العقد؛ لهذا فإن عقد المشاركة بالوقت سينقضي إذا تم تنفيذ الالتزامات وفق المدة المحددة، وبذلك فإن طرفي العقد المستأجر (المستفيد) والبائع (مالك المنشأة أو مستغلها) يلتزمان بتنفيذ التزاماتهما بموجب هذا العقد بصورة تامة ووفقاً للمدة المحددة حيث تنقضي هذه الالتزامات بانتهاء المدة .

إن أعمال القواعد العامة بهذا الجانب يقضي بتطبيق قواعد انقضاء العقود المستمرة ومن هنا يقتضي التمييز بين إذا ما كان العقد قد أبرم لمدة معينة أو ما إذا كان غير محدد المدة، لأن المبدأ العام إن العقد المحدد المدة ينقضي بمجرد انتهاء مدته أو بأسباب أخرى قبل انتهاء المدة وسوف يتم تبيانها في هذا المبحث وبناء على ذلك سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي :

- **المطلب الأول:** انقضاء عقد المشاركة بالوقت بانتهاء المدة المحددة وبهلاك المنشأة.

- **المطلب الثاني:** انقضاء عقد المشاركة بالوقت بإرادة الطرفين.

المطلب الأول

انقضاء عقد المشاركة بالوقت بانتهاء المدة وبهلاك المنشأة.

بما أن عقد المشاركة بالوقت ما هو إلا عقد يرد على منفعة حصة سياحية في وحدة فندقية لمدة زمنية محددة وبمقابل مبلغ مالي، وأن الغرض من هذا العقد هو الاستفادة من هذه المنفعة وبشكل دوري بين الشركاء وعلى الشيوع وان حق الانتفاع ما هو إلا حق عيني أصلي متفرع من حقوق الملكية ويعطي الحق لصاحبه باستعماله باستغلالية بحيث يرد على شي مملوك للغير⁽¹⁾.

بحيث يكون الاتفاق بين مالك المنشأة أو مستغلها، والطرف الآخر على أن يكون الحق الناشئ من العقد حق انتفاع⁽²⁾ كما هو الحال في بعض نماذج عقود المشاركة بالوقت وذلك في نص البند الثاني عشر من عقد الأنتفاع بنظام اقتسام الوقت في قرية المرجان السياحية بمنطقة السساتر بفايد على شاطئ البحيرات الكبرى في جمهورية مصر العربية عام 1989 إذ نص على أن (يحق للمنتفع - إذا كان قد دفع كامل الثمن مقابل التخصيص- أن يتصرف في حق التخصيص موضوع هذا العقد بكافة أنواع التصرفات القانونية طبقاً للقوانين والأعراف المعمول بها في هذا الشأن كما يحق له أن يؤجرها للغير وذلك مع مراعاة أحكام هذا العقد الذي يقبل المنتفع من الآن

(1) د. سمير كامل، النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت time share، دار النهضة العربية _ القاهرة 1991، ص 5.

د. اشراق صباح صاحب عقد المشاركة الزمنية (التايم شير) بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق تصدر عن كلية القانون جامعة كربلاء، المجلد 2، العدد 1، 2010، ص 197.

(2) وهو ما عرضه فندق (منازل الروضتين) السياحي في مدينة كربلاء المقدسة - وهو أول مشروع يقام في هذه المدينة إذ يتضمن أكثر من (12) طابقاً ويحتوي على أكثر (600) وحدة سكنية بشكل فندق خمسة نجوم مع تقديم الخدمات الفندقية والسياحية - وعرض التعاقد وفق نظام المشاركة بالوقت بالانتفاع بإحدى الوحدات لمدة أسبوع أو أكثر من كل سنة وعلى مدى (50) سنة تحت عنوان (الملكية الجزئية) المتضمنة ملكية الانتفاع مقابلة أجريت مع المهندس توني الطريحي ممثل مالك فندق منازل الروضتين بتاريخ 1.4.2013 مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل.

سريان كافة أحكامه على الخلف العام (الوارث والموصى له) أو الخلف الخاص (المتلقي للحق بموجب العقد) ينظر نموذج العقد⁽¹⁾.

فإن عقد المشاركة بالوقت ينقضي بانتهاء حق المنفعة المقررة له في العقد أي المدة الزمنية المحددة بموجب هذا العقد، وبهلاك المنشأة التي هي محل العقد. وبناء على ذلك يتم تقسيم المطلب إلى فرعين كالآتي :

الفرع الأول

انقضاء عقد المشاركة بالوقت بانتهاء المدة المحددة

وينتهي عقد المشاركة بالوقت بكل صورته أو بأي صورته كان عليها العقد بانتهاء المدة المحددة للانتفاع بهذه الوحدة السياحية الفندقية؛ أي انتهاء مدة الانتفاع المقررة قانوناً في هذا العقد إذا تم تعيينها، فلا بد أن تكون المنفعة مصحوبة بزمن معين وتنقضي بانتهاء هذا الزمن .

فإن حق المستفيد من الانتفاع يظل قائماً في عقد المشاركة بالوقت حتى انقضاء هذه المدة المحددة له في هذا العقد أو بوفاة المستفيد (المنتفع) ما لم ينص في العقد بانتقال هذه المنفعة إلى الورثة، أو إلى أي شخص آخر قام بتحديد المنتفع، بالتالي فإن المدة تحدد طول مدة حياة المنتفع ويمكنها أن تنتقل إلى الورثة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك

أما في بعض القوانين العربية المقارنة كالقانون المصري والعراقي فإنه: (ينتهي حق المنفعة بانقضاء الأجل المعين له فإن لم يعين له الأجل عد مقرر مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين)⁽²⁾ وكما هو معمول به في القانون المدني اليمني في المادة (1327) السابق ذكرها ويمكننا القول إن

(1) ملحق رقم 1.

(2) ينظر نصوص المواد (993) الفقرة (1) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (1257) من القانون المدني العراقي

عقد الانتفاع ينتهي بموت المنتفع بشكل عام سواءً انقضت المدة أو لم تنقض لأن حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع أي يرتبط هذا العقد ارتباطاً أصيلاً بموت المنتفع .

بما أن حق المنفعة لا ترد على عقد المشاركة بالوقت في النظام المصري ، وذلك لأن المشرع المصري قد اقتصر في هذا العقد على صورة الإيجار كما تم تباينه .

أما انقضاء عقد المشاركة بالوقت بصورة الإيجار فينقضي بانتهاء المدة الزمنية المحددة للإيجار، هذا ليس أن تم تكييف عقد المشاركة بالوقت على أن يأخذ صورة عقد الإيجار، بل لوجود الميزة المشتركة من ناحية المدة الزمنية بكلي العقدين كما تم تباينه في السابق بأن توجد بكل منهما مميزات تتشابه وتختلف عن الأخرى .

ولكن تختلف المدة الزمنية عند كل من العقدين من ناحية تحديدها كحد أقصى من ناحية الإيجار ففي بعض القوانين العربية حدد مدة الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاثين سنة وإذا كان مؤبداً جاز إنهاءها بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب من أحد المتعاقدين⁽¹⁾ .

والمشرع اليمني لم يقم بتحديد مدة إنهاء الإيجار في القانون المدني اليمني وإنما ترك مدة الإيجار للمتعاقدين حسب الاتفاق والمدة إما أن تكون محددة أو مطلقة وينتهي الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها دون سابق إنذار أو تنبيه⁽²⁾ .

ولكن نجد أنه قد تم تحديد مدة الإيجار في القانون الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حيث نصت المادة (28) بأنه: (يلزم تحديد المدة والأجرة عند العقد فإذا لم تحدد في العقد فيكون حدها الأقصى على النحو التالي:

للمساكن بثلاث سنوات، وللمتاجر ومخازن الأدوية والوكالات التجارية والمطاعم والفنادق بخمس سنوات، وللمصانع والورش والبنوك بعشر سنوات ما لم يتفق المتعاقدان على خلافه، وإذا لم تحدد المدة والأجرة فيعتبر العقد باطلاً، وإذا حددت الأجرة دون تحديد المدة تعتبر فيه المدة طبقاً لما نص عليه في بداية المادة).

⁽¹⁾ ينظر تفصيل د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، الجزء 6، منشأة المعارف الاسكندرية 2004 ص 137.

⁽²⁾ نص المادة (682) والمادة (711) من القانون المدني اليمني النافذ.

وكذلك يجوز أن يكون عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر وبالتالي لا يكون هذا الإيجار مؤبداً وإنما يبقى ملزماً للطرفين ولو بقي المستأجر حياً ومات المؤجر قبله⁽¹⁾، ويتبين أن عقد الإيجار بطبيعته عقد مؤقت على اعتبار أن حياة الإنسان مؤقتة لأن انتهاء الحياة أمر غير معروف حدوثه من حيث الزمان والمكان ولكنه أمر محقق الوقوع في حد ذاته. ولكن في حالة المستأجر لا ينتقل الإيجار للورثة لان الاتفاق على إن تكون مدة العقد بمدة حياة المستأجر، وبالتالي كذلك على عدم توريثه إلى شخص آخر⁽²⁾.

حيث ذهب رأي الفقه إلى أن عقد المشاركة بالوقت ما هو إلا عقد إيجار لعدة أسباب منها، أن كلا من العقدين يردان على المنافع دون الأعيان فكل من المستأجر في عقد الإيجار، والمستفيد في عقد المشاركة بالوقت ينتفعان بعين مملوكة للغير في مقابل عوض مالي يلتزمان بدفعه لطرف الآخر كما أن العقدين كليهما محددان بمدة معينة سوء كانت هذه المدة طويلة أو قصيرة وينتهي العقد بانتهائها⁽³⁾.

وذلك بخلاف ما ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي وبعض تشريعات الدول العربية التي أخذت بنظام المشاركة بالوقت وجعلت الحد الأقصى إلى 30 سنة وقد تصل إلى 99 عاماً⁽⁴⁾.

(1) د. عبد الرزاق السنهوري، الإيجار والعارية، الجزء 6، المجلد الأول، فقرة 116، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت- لبنان، الطبعة الثالثة 1998م، ص 145. د. محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في التقنين المصري، جامعة القاهرة لطباعة والنشر 1998م، ص 97.

(2) د. محمد علي عمران، شرح أحكام الإيجار في القانون المصري، دار النهضة العربية، ص 99. د. حسام الدين اللاهواني، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، فقرة 66 دار أبو المجد القاهرة، الطبعة الثالثة، 1998م، ص 67.

(3) د. نادرة محمود سالم، التشريعات السياحية والفندقية في جمهورية مصر العربية والاستثمار السياحي من منظور إسلامي، دار النهضة، بلا سنة طبع، ص 133، عمر بن عبد العزيز التويجري، أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودية، عام 1431هـ، ص 5.

(4) محمد اكرم لال الدين، مرجع سابق، ص 7، د. محمد علي القري، عقود المشاركة الزمنية التايم شير بحث مقدم إلى دورة الثامنة عشر مؤتمر مجمع الفقهي الإسلامي الدولي 9- 2007/7/4م، كوالمبور ماليزيا، ص 8.

الفرع الثاني

انقضاء عقد المشاركة بالوقت بهلاك المنشأة

ينقضي عقد المشاركة بالوقت بهلاك المنشأة السياحية الفندقية التي يقع عليها هذا الحق بحيث ينتقل إلى ما يقوم مقامه من تعويض لطرف الآخر نتيجة الهلاك الذي جعل من هذا العقد استحالة في التنفيذ بسبب أحد طرفي العقد المشاركة بالوقت فإن عقد المشاركة بالوقت من حيث كيفية الهلاك إذا استحال التنفيذ على احد المتعاقدين سوء كان مالك المنشأة أو مستغلها تنفيذ التزامه ، ومن ثم تسقط كافة الالتزامات المتقابلة وهذا ما يترتب عليه أن المدين سيقضي التزامه لا استحالة تنفيذه وبسبب أجنبي يتحمل مع ذلك استحالة التنفيذ لا يتحملها الدائن كما سيتحملها في العقد الملزم لجانب واحد⁽¹⁾.

نجد أن المشرع اليمني قد تناول انقضاء الالتزام دون تنفيذه بعد انعقاد العقد في المادة(441) والتي تنص بأن: (ينقضي الحق إذا ثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه إلا ما استثنى بنص...) فهذا تؤدي الاستحالة إلى انقضاء الالتزام من دون تنفيذه من جانب المدين لسبب لا دخل له فيه أي تجعل الوفاء بالالتزام غير ممكن.حيث أن الاستحالة لا تكون راجعه إلى خطأ من المدين، أي ليس بفعل منه أو بتقصير من جانب المدين وهذا هو ما أكد عليه المشرع بقوله (لا يد له فيه) كالحريق والزلازل والحروب وهو ما يعرف بالقوة القاهرة.

(1) د.عبد الرازق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عام(الاصناف- الحوالة - الانقضاء)الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت2000م، ص99. د.أنور سلطان النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام ، دار المطبوعات الجامعية 1997، ص468.

أما إذا لم تكن الاستحالة راجعةً لسبب أجنبي فإن الالتزام لا ينقضي وأن أصبح تنفيذه عيناً مستحيلاً⁽¹⁾.

وقد تهلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، وقد يكون الهلاك جزئياً أو كلياً وبالتالي يرجع في كلا الحالتين إلى خطأ المستأجر أو إلى سبب أجنبي عنهما فيكون الهلاك الكلي للعين المؤجرة هو الهلاك المادي الذي يمس العين المؤجرة ويلحق بها الدمار الكامل .

أما الهلاك الجزئي هو الهلاك المعنوي الذي لا يمس مادة العين المؤجرة ومقوماتها ولكنه هو زوال جزء من أجزائها أو الحرمان من بعض منفعاتها. أي نقصان منفعة العين المؤجرة دون زوالها كاملة⁽²⁾ بحيث يفسخ العقد من تلقاء نفسه وبقوة القانون إذا استحال تنفيذ الالتزام من أحد المتعاقدين حيث تنقضي الالتزامات المتقابلة للطرف الآخر، وبالتالي يقع الفسخ أياً كان سبب الهلاك⁽³⁾.

وهذا ما جاء في نص المادة (223) مدني يماني بأن: (عقود المعاوضة الملزمة للجانبين إذا استحال تنفيذ التزام احد المتعاقدين انقضت منه التزامات المتعاقد الآخر المتقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه).

وإذا كان الهلاك كلياً وبخطأ من المؤجر انفسخ العقد بقوة القانون ومن تلقاء نفسه، أما إذا كان الهلاك جزئياً لا يترتب عليه انفساخ العقد بحكم القانون كما بالهلاك الكلي بل يظل الإيجار قائماً كما جاء بنص المادة (708) بأن: (على المؤجر

(1) د. سعد محمد سعد، الوجيز في النظرية العامة للالتزام وفقاً للقانون اليمني الكتاب الثاني، الأحكام، ط1، 2001م، ص248.

(2) د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، دار الكتاب - مصر 1952، فقرة 312، ص481. د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام الإيجار وفقاً للمجموعة المدنية والتشريعية الخاصة، ط2، المطبعة العالمية، فقرة 389، 1962م، ص423.

(3) د. السنهوري، المرجع السابق، فقرة 233، ص285. د. عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص481. د. حسام الدين اللاهواني، مرجع سابق، فقرة 103، ص106.

أصلاح ما نقص في العين المؤجرة كأنهدام بعض الدار أو نحوه فاللمستأجر الخيار بين الفسخ أو أن ينقص من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة، وفي حالة التلف الكامل تنفسخ الإجارة، ويرجع المستأجر بما غرم في الاصلاح إن كان ذلك بأذن المالك وإلا فلا). ويمكن القول أن مالك المنشأة أو مستغلها يلتزم بإعادة الشيء إلى أصله واستئناف المنفعة للمستفيد حتى تمام الانتفاع التي حددها العقد لطالما هذا الالتزام مفروض عليه بالعقد، لأن المستفيد قد لا يتمكن من استعمال المنشأة أو استغلالها بالشكل الذي تم التعاقد عليه وفق الغرض المعد له للاستعمال، وذلك بسبب الهلاك أو التلف الذي تعرضت له هذه الوحدة السياحية الفندقية مما أدى إلى عدم استخدامها ف بالتالي يلزم مالكيها بإصلاحها ما إذا حدثت أضرار جسمية وإعادتها إلى ما كانت عليها كذلك جاء في نص المادة 1324 على أن التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسمية التي لم تنشأ عن تعديده أو تقصير منه فإنها تكون على المالك.....). وكذلك في المادة (1326) مدني يماني في الفقرة (2) (إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يقع على المالك.....).

المطلب الثاني

انقضاء العقد بناء على إرادة الطرفين

الفرع الأول

انقضاء العقد بناء على إرادة مالك المنشأة أو مستغلها

ويحق لمالك الرقبة (المنشأة السياحية أو مستغلها) أن يطلب من القاضي إنهاء عقد الانتفاع إذا رأى استخدام المنتفع (المستفيد) من الوحدة السياحية غير مشروع ولا يتفق مع طبيعة الشيء الذي انتفع به، جاز للقاضي إنهاء حق المنفعة ورد الشيء للمالك دون المساس بحقوق المستفيدين الآخرين وكذلك يجوز لمالك المنشأة بعقد

المشاركة بالوقت بأن يقضي بفسخ العقد إذا وجد ضرر من جانب المستفيد أي قيام المستفيد بإجراء أي تعديلات أو تغييرات لا تتوافق مع رغبة المستفيدين الآخرين كما سبق تباينه⁽¹⁾، بحيث يتفق في ذلك مع نص المادة (1323) من القانون المدني اليمني بأن: (...). ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع ب أو مجاوزاً للقيود في سبب إنشاء حق الانتفاع بأن يطلب من المحكمة إنهاء حق الانتفاع ورد الشيء إليه دون الإخلال بحقوق الغير). ولا ينقضي حق المستفيد في الاستعمال إلا بانقضاء المدة المحددة له في العقد أو بوفاة صاحبه وكافة الأسباب الأخرى التي ينقضي بها حق الانتفاع⁽²⁾.

الفرع الثاني

انقضاء العقد بناء على إرادة المنتفع أو المستأجر

ينقضي عقد المشاركة بالوقت بناء على إرادة المنتفع أو المستأجر (المشتري) إذا قام هذا الطرف بتسليم الحصة المنتفع بها بعد انتهاء المدة المحددة له في العقد إلى مالك المنشأة أو مستغلها لكي ينتفع بها باقي المستفيدين ، خلال المدة المقررة بالتناوب وبشكل دوري خلال مدة العقد كما سلف الذكر.

وكذلك ينقضي العقد بناء على إرادة المنتفع أو المستفيد في عقد المشاركة بالوقت بناء على إرادته إذا رغب في بيع حقه أو التنازل عنه لغيره.

كما جاء في نص المادة (25) من اللائحة التنفيذية لعقد المشاركة بالوقت بأنه (يجب على المشتري أن يبلغ خطياً إذا رغب بيع حقه في عقد المشاركة بالوقت أو التنازل عنه لغيره أو هبته أو الوصية به أو غير ذلك من الحقوق المتعلقة

(1) د.عبد القاهر احمد قمر ، مرجع سابق ، ص 28.

(2) د.حسن عبد الباسط جميعي ، مرجع سابق ، ص 63 .

نص المادة (1332) مدني يماني : (تسري أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى فيما لا يتعارض مع الأحكام المبينة المادتين السابقتين ولا يتعارض مع طبيعة هذين الحقين).

بالعقد). وكذلك نصت المادة (84) في الفقرة الثانية من قانون السياحة العماني في اللائحة التنفيذية لنظام اقتسام الوقت بأنه (..... يجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع بالوحدة إلى غيره في حدود المدة المتعاقد عليها).

وهذا ما نجده في القانون المدني اليمني عندما نظم أحكام الانتفاع، وينقضي حق الانتفاع عند انتهاء المدة المحددة للانتفاع وقيام المنتفع برد العين المنتفع بها إلى مالکها وذلك حين التزم المنتفع بردها، أو تنازل عنها كما سبق تباينه في المادة (1327) وبالتالي نجد أن عقد المشاركة بالوقت يتوافق مع حق الانتفاع من هذه الناحية في حين أن حق الانتفاع ينقضي بسبب المنتفع عند قيام الأخير بإساءة استعمال الشيء المنتفع به، أو ترك المنتفع استعمال الشيء المنتفع به مدة خمس عشر سنة⁽¹⁾.

وكما هو الحال بالنسبة للمستأجر في عقد الإيجار عندما يقوم بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء العقد إذا كان محددًا للمدة، وكذلك إذا طرأ عليه ظرف طارئ جعل تنفيذ التزامه للعقد مرهقاً وبالتالي يصبح تنفيذ العقد مستحيلًا⁽²⁾، في هذه الحالة يحق له وقبل انتهاء مدة العقد إنهاء العقد.

وقد توصلنا من خلال ما سبق ان الالتزامات المترتبة على هذا العقد والتي تتمثل في التزامات مالك المنشأة أو مستغلها والمستفيد.

كما ان يلتزم مالك المنشأة (البائع) بتسليم العين محل العقد وكذلك القيام بأعمال الصيانة اللازمة للوحدات السياحية، حيث يلتزم الطرف الثاني المستفيد بتسديد المقابل المالي للبائع وفق الاتفاق المبرم فيما بينهم وكذلك استعمال الوحدة السياحية وفق الغرض الذي أعدت له، حيث جاءت هذه الالتزامات بهدف ضمان تنفيذ العقد وحماية المستفيد، حيث أن الحقوق المترتبة للمستفيد من عقد المشاركة بالوقت

(1) د. علي هادي العبيدي، الوجيز في الحقوق العيني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الاردن، ص 207.

(2) انظر نص المادة (713) من القانون المدني اليمني.

بموجب التشريعات والقرارات المنظمة لهذا العقد، والتي يقابلها الالتزامات التي تفرض على المالك أيضا.

وكذلك أيضا أن عقد المشاركة بالوقت ينقضي بانتهاء المدة المحددة لهذا العقد التي تم تعيينها خلال العقد للانتفاع بالوحدة السياحية، حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين، أو بهلاك المنشأة السياحية محل العقد أو بإرادة أحد الطرفين إما أن يكون من جانب المستفيد وذلك ببيع حصته أو التنازل عنها، وإما أن يكون بإرادة البائع لسوء استعمال المستفيد لهذه الحصة.

الخلاصة

الخاتمة

بعد أن انتهيت من هذا البحث بعون الله وتقدير ما تيسر من التفاصيل المتعلقة بموضوع عقد المشاركة بالوقت توصلت إلى عدة نتائج يمكن إيجازها في الآتي:

1. وجود خلط في مفهوم المشاركة بالوقت مما أدى إلى تشعب الآراء واختلافها حول تعريف جامع مانع لهذا العقد والذي ينبغي عليه تحديد الخصائص التي يتمتع بها هذا العقد.

2. لعقد المشاركة بالوقت عدة خصائص منها عقد معاوضة شكلي يتطلب تسجيله لدى الجهات الرسمية كما أنه ملزم وفوري وقد يكون مستمرا، وأخيراً فهو عقد إذعان.

3. لا يختلف عقد المشاركة بالوقت في أركانه عن الأركان المعروفة في العقود التجارية والمدنية، غير أنه يتميز عنها فيما يتعلق بأطرافه، وكذا محله الذي يشتمل على الوحدة المكانية والوحدة السياحية والخدمة وكذا المقابل النقدي، ومع ذلك فتعدد صورته أدى إلى صعوبة تحديد محله وتسمية أطرافه بشكل قانوني دقيق، وتحديدهم بشكل يتلاءم مع طبيعته القانونية.

4. أن عقد المشاركة بالوقت يرد بيع من الوحدة السياحية وأن هذه الصورة تتمثل في جزء من العقار المقام عليه المنشأة السياحية فإنه يصح وصف عقد المشاركة بالوقت بهذا الاعتبار بأنه يمثل إحدى صور البيع.

5. لا يتعارض عقد المشاركة بالوقت في كثير من أحكامه مع أحكام عقدي البيع والإيجار، في الفقه الإسلامي عدا في بعض الأحكام والتي تجعل منه غير جائز شرعاً وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي التعامل به مع تحريمه لبعض صورته مثل تبادل الوحدة السكنية قبل استلامها بوحدة أخرى أو التصرف فيها.

6. من الصعوبة حسم الطبيعة القانونية لهذا العقد وذلك بسبب تعدد صورته، الأمر الذي يجب معه أن يتم تحديد الطبيعة القانونية لكل صورة على حدة، فلا يمكن القطع بالقول أن هذا العقد هو عقد بيع أو إيجار أو عقد إقامة فندقية أو عقد مركب أو ذو طبيعة خاصة أو غير ذلك، فقد يكون أحدهما في بعض الأحيان، وقد يتنافى معه في أحيان كثيرة.

7. لم ينظم المشرع اليمني عقد المشاركة بالوقت، ورغم هذا يمكن إخضاع كثير من أحكامه للقواعد العامة في عقود البيع والإيجار والمنفعة الواردة في هذا القانون، إلا أنه قد يحدث في أحيان كثيرة أن تتعارض أحكامه مع أحكام تلك العقود.

8. أن عقد المشاركة بالوقت يترتب على عاتق طرفيه التزامات، بحيث يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات الفندقية السياحية وكذلك بالقيام بأعمال الصيانة للوحدات والمرافق المعدة للاستعمال المشترك بين المستفيدين، ويلتزم الطرف الثاني (المستفيد) باستعمال الوحدة السياحية وفق الغرض المعد له والمحافظة عليها، كما يلتزم المستفيد بتسليم المقابل النقدي لقاء أعمال الصيانة والخدمات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها.

9. أن عقد المشاركة بالوقت ينقضي بانتهاء المدة الزمنية المحددة له في عقد المشاركة بالوقت أي بانتهاء حق المنفعة المقررة بالعقد أو بموت المستفيد أو هلاك المنشأة السياحية.

ومن خلال النتائج السالفة الذكر، نوصي بالتالي:

1. اقتراح تكييف عقد المشاركة بالوقت بوصفه عقداً جديداً لا عقد بيع أو إيجار أو إقامة فندقية في أي صورة من صورته، وإن كانت طبيعته قد تتفق مع طبيعة إحداها في بعض الأحيان، إلا أن ذلك لا يقدر في تحديد طبيعته على النحو المتقدم باعتباره من عقود الخدمات السياحية المستحدثة.

2. يوصي الباحث المشرع اليمني بضرورة تنظيم عقد المشاركة بالوقت باعتباره من العقود المسماة من خلال الآتي :

- تنظيم عقد المشاركة بالوقت من خلال تشريع قانوني مستقل أو ضمن القانون التجاري أو قانون السياحة - أسوة بالمشرعين السعودي والعماني - يحدد فيه الطبيعة القانونية وكذا صور التعاقد ومحل العقد وشروطه ، وأن لا يترك مجالاً للمشرعين بأموال كما هو واضح في بعض الدول التي أخذت به دون تنظيمه بشكل يعالج مشاكل الواقع العملي .

- وضع ضوابط تشريعية للمنشآت السياحية في اليمن التي تمارس هذا النشاط خاصة.

- تنظيم مسألة بيع الحصص الشائعة في الوحدات السياحية لما يترتب على ذلك من نتائج سلبية للمستفيدين ولانطواء تلك المسألة على كثير من التعقيد والغش والتدليس ، على أن يتم الاكتفاء بصورة الإيجار أو الانتفاع .

3. يوصي الباحث الحكومة اليمنية إعطاء السياحة وضعها الصحيح ودعمها سياسياً وإدارياً وإعلامياً، ورفع مستوى الخدمات السياحية وتدريب العمالة السياحية بمختلف تخصصاتها ومستوياتها، وتقوية أدوات التنسيق بين الجهات المتصلة بقطاع السياحة والجهات المعنية بها، ووضع الضمانات اللازمة بعدم إضرار السياحة بالتراث الحضاري والأخلاقي وان يكون ذلك ضمن الإستراتيجية القومية لليمن خصوصاً أن بلادنا من البلدان الجاذبة للسياحة .

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم.

(1) سورة البقرة الآية (32)

ثانياً: المراجع اللغوية والمعاجم:

(2) تاج العروس ج 27 الدكتور عبد الرازق بن حمود ألقادوسي، الناشر رسالة دكتوراه

بإشراف الدكتور رجب عبد الجواد إبراهيم، قسم اللغة العربية، كلية الآداب، جامعة

حلوان، سنة 1431هـ \ 2010م

(3) القاموس المحيط، مجد الدين ابوطاهر محمد بن يعقوب

الفيروزابادي (المتوفى: 817) الناشر، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر

والتوزيع، بيروت - لبنان

(4) المعجم الوسيط، 10 إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار

الناشر دار الدعوة، مجمع اللغة العربية، مصر - القاهرة، الطبعة الثالثة، عام 1998م.

(5) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ج 1، أحمد بن علي الفيومي ثم الحموي، أبو

العباس، الناشر المكتبة العلمية، لبنان - بيروت

(6) تكملة المعاجم العربية، لرينهارت بيتر آن دوزي، الطبعة الأولى، وزارة الإعلام والثقافة

العراقية ج 6.

(7) لسان العرب ج 10، محمد بن مكرم بن علي، الطبعة الثالثة 1414هـ، الناشر دار

صادر، لبنان بيروت.

ثالثاً: كتب الفقه الإسلامي:

(8) ابن عرفة ، أبو عبد الله محمد ، الحدود مع شرحه لأبي عبد الله محمد الأنصاري المشهور بالرصاع ، الطبعة الأولى ، تحقيق محمد أبو الأجنان ، والطاهر المعموري ، (بيروت : دار الغرب الإسلامي ، عام 1993م) ، ج1.

(9) البهوتي ، منصور بن يونس ، شرح منتهى الإرادات ، (المدينة المنورة : المكتبة السلفية) ، ج2.

(10) الدسوقي، محمد عرفة ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، (بيروت : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع) ، الجزء3.

(11) الرصاع ، عبد الله محمد الأنصاري ، شرح حدود ابن عرفة ، الموسوم : الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية ، الطبعة الأولى ، تحقيق محمد أبو الأجنان ، والطاهر المعموري ، (بيروت : دار الغرب الإسلامي ، عام 1993م) .

(12) الشلبي ، شهاب الدين أحمد ، حاشية تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، الطبعة الثانية ، بهامش تبين الحقائق ، بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر ، ج4

(13) شرح العناية على الهداية ، بهامش شرح فتح القدير للكمال بن الهمام ، الطبعة الأولى ، (مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، عام 1389 / 1970) الجزء 6.

(14) القليوبي ، شهاب الدين أحمد بن أحمد ، حاشية على شرح المحلى للمنهاج ، (بيروت : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع) ، ج2 ، ص152 ، المغربي ، الرشيد ،

- حاشية على نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، (مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده) ، الجزء 3
- (15) المرغيناني ، أبو الحسن علي ، الهداية على شرح بداية المبتدى ، الطبعة الخيرة ، (مصر : مكتبة ومطبعة البابي الحلبي) ، الجزء 3.
- (16) عامر ، محمد محمد ، ملخص الحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية ، الطبعة الثانية ، (بنغازي : المطبعة الأهلية ، عام 1392 / 1972).

رابعاً: الكتب القانونية العامة.

- (17) د. احمد السعيد الزقرد ، التزامات الفندقى ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل ، سلسلة البحوث القانونية والاقتصادية ، العدد 38 ، 1993 .
- (18) د. اسعد دياب ، القانون المدني في العقود المسماة (البيع ، الإيجار ، الوكالة) ، ط 2 .
- (19) د. أنور سلطان ، النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام ، دار المطبوعات الجامعية 1997 .
- (20) د. جعفر أفضلي ، الوجيز في العقود المسماة (البيع ، الإيجار ، المقاوله) ط 1 ، دار الأثير الموصل ، العراق 2005 .
- (21) د. حسام الدين اللاهواني ، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن ، دار أبو المجد القاهرة ، الطبعة الثالثة ، 1998 م .
- (22) د. حسن علي الدنون ، شرح القانون المدني العراقي - العقود المسماة - عقد البيع مطبعة الربطة بغداد دون سنة طبع .
- (23) د. سعد محمد سعد ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام وفقاً للقانون اليمني الكتاب الثاني ، الأحكام ، ط 1 ، 2001 م .

- (24) أ.د. سمير تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف الاسكندرية، 1973م.
- (25) د. سمير كامل، النظام القانوني للملكية الشقق، 1985، دار النهضة العربية.
- (26) صلاح عبد الوهاب، دراسات الاتجاهات الدولية في السياحة وإدارة منظماتها في مصر.
- (27) د. عبد الرزاق السنهوري، الإيجار والعارية، الجزء 6، المجلد الأول، فقرة 116، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت - لبنان، الطبعة الثالثة 1998م.
- (28) د. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني بوجه عام، الجزء الأول.
- (29) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام (الأوصاف - الحوالة - الانقضاء) الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 2000م.
- (30) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي القاهرة، الجزء 6، منشأة المعارف الاسكندرية 2004.
- (31) د. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني بوجه عام، الجزء الأول.
- (32) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج 4، ج 9، دار النهضة العربية القاهرة، بدون سنة طبع.
- (33) د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، دار الكتاب - مصر 1952م.
- (34) د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني ج 1 في مصادر الالتزام، ط 5 مطبعة النديم بغداد، دون سنة طبع.
- (35) د. علي حيدر، تعريب المحامي فهمي الحسيني، (بيروت و بغداد : منشورات مكتبة النهضة)، ج 1.

36) د.علي هادي ألعبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، ط1، المركز القومي
لنشر،الأردن2000.

37) د.محسن علي جازع،انقضاء عقد إيجار المباني في القانون المدني اليمني،الناشر
دار النهضة العربية،32ش عبد الخالق ثروت- القاهرة،سنة 2001.

38) د.محمود جمال الدين زكي،عقد الإيجار في التقنين المصري،ص97،جامعة
القاهرة لطباعة والنشر 1998م.

39) محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وزارة
التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، كلية القانون، 1982.

40) د.محمد علي عمران،شرح أحكام الإيجار في القانون المصري، دار النهضة العربية.

41) د.منذر الفضل،الوسيط في شرح القانون المدني بين الفقه الإسلامي والعربية
والأجنبية،الطبعة 1،عام2007.

42) د. محمد لبيب شنب،شرح أحكام الإيجار وفقاً للمجموعة المدنية والتشريعية
الخاصة،الطبعة 2،المطبعة العالمية، 1962م.

43) د.نادرة محمود سالم،التشريعات السياحية والفندقية في جمهورية مصر العربية
والاستثمار السياحي من منظور إسلامي، دار النهضة، بلا سنة طبع.

خامساً: الكتب القانونية المتخصصة

44) د.أحمد بن عبد العزيز العميره، نوازل العقار،الميمان للنشر، الطبعة 2

45) د.حسن عبد الباسط جميعي،التعامل على الوحدات العقارية بنظام اقتسام
الوقت، دار الكتب المصرية، 1997م.

46) د.سمير كامل،النظام القانوني لحق الاستفادة من المشاركة بالوقت time
share، دار النهضة العربية _ القاهرة 1991.

(47) د. عبد الوهاب أبو سليمان، عقد التملك الزمني منشورات مجلة البحوث الفقهية المعاصرة .

(48) عمر بن عبد العزيز التويجري، أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودية، عام 1431 هـ .

سادساً: القوانين واللوائح التنفيذية:

- (49) القانون المدني اليمني رقم (14) لسنة 2002م.
- (50) القانون التجاري اليمني رقم (32) لسنة 1991م .
- (51) قانون رقم (22) لسنة 2006م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- (52) قانون السياحة العماني رقم (33) لسنة 2002م ولائحته التنفيذية.
- (53) نظام المشاركة بالوقت السعودي رقم (206) لسنة 1428هـ - 2007م
- (54) اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.
- (55) قرار وزير السياحة المصري رقم (150) لسنة 2010م.
- (56) القانون المدني العراقي (40) لسنة 1951م.
- (57) القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948م.
- (58) قرار مجمع الفقه الإسلامي قرار رقم 1700/7/18م.

سابعاً : الرسائل والأبحاث العلمية

- (59) د. اشراق صباح صاحب عقد المشاركة الزمنية (التايم شير) بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق تصدر عن كلية القانون جامعة كربلاء، المجلد 2، العدد 1، 2010م.
- (60) د. رفيق المصري ، المشاركة بالوقت time share ، بحث القي في ندوة أقامها في مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي جامعة الملك عبد العزيز، جدة 1425هـ - 2004م .

61) زيد بن عبد العزيز أشتري عقد المشاركة في الوقت صوره وأحكامه، بحث تكميلي بمرحلة الماجستير مقدم إلى المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود - 1424 - 1425هـ.

62) د. ضحى محمد سعيد عبدا لله النعمان المسئولية المدنية لتعهدي السفر والسياحة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الموصل، 2001م.

63) د. عبدا لستار أبو غدة، عقد التمليك الزمني، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، 2007م.

64) د. عبد القاهر محمد احمد قمر، عقود التايم شير، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، 2007م.

65) عبد الوهاب أبو سليمان، عقد التملك الزمني، دراسة قانونية فقهية مقابلة، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، 2007م.

66) محمد أكرم لال الدين، نظام الاشتراك في الوقت "عقد التملك الزمني"، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشر المنعقدة بماليزيا 2007.

67) د. محمد علي القري، عقد المشاركة الزمنية (التايم شير) بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي، التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشر، ماليزيا، 2007.

(68) د. محمد المرسي زهرة ، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، السنة الخامسة والثلاثون، 1993م.

(69) د. ندى سالم حمدون ملاعو، عقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة) بحث مقدم إلى مجلة الشريعة والقانون، الإمارات العربية المتحدة.

ثامناً: مواقع الانترنت.

(70) قاسم بريدي شركات وهمية لتسويق السياحي تقنص الزبائن (الدميين) وتهرب.....؟ مقال منشور في صحيفة الثورة المصرية الصادرة عن مؤسسة الوحدة لصحافة والطباعة والنشر، الأربعاء 2005/12/17 المقال متاح على شبكة الانترنت على الموقع :

[http:// www.thara.alwehda.gov.sy/-archive.asp?GMT.12;20;03](http://www.thara.alwehda.gov.sy/-archive.asp?GMT.12;20;03)

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
د	الإهداء
هـ	الشكر والتقدير
1	المقدمة
9	المبحث التمهيدي : نشأة عقد المشاركة بالوقت وتطوره.
10	المطلب الأول: نشأة عقد المشاركة بالوقت.
12	المطلب الثاني: تطور عقد المشاركة بالوقت.
14	الفصل الأول: ماهية عقد المشاركة بالوقت وأركانه.
15	المطلب الأول : التعريف الفقهي والقانوني للعقد وصوره.
15	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد المشاركة بالوقت.
17	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقد
20	الفرع الثالث: صور عقد المشاركة بالوقت.
22	المطلب الثاني: أركان عقد المشاركة بالوقت وخصائصه.
22	الفرع الأول: أركان عقد المشاركة بالوقت.
36	الفرع الثاني : خصائص عقد المشاركة بالوقت
46	المبحث الثاني : تكييف عقد المشاركة بالوقت.
47	المطلب الأول: تكييف عقد المشاركة بالوقت بصورة البيع.
60	المطلب الثاني: تكييفه بصورة الإيجار أو حق المنفعة
79	الفصل الثاني: آثار عقد المشاركة بالوقت وانقضاءه.
81	المبحث الأول : التزامات أطراف عقد المشاركة بالوقت.
81	المطلب الأول: التزامات البائع أو المؤجر للمنشأة.

الصفحة	الموضوع
85	المطلب الثاني: التزامات المشتري أو المستأجر للمنشأة.
91	المبحث الثاني: انقضاء عقد المشاركة بالوقت.
92	المطلب الأول: انقضاء العقد بانتهاء المدة أو بهلاك المنشأة.
93	الفرع الأول: انقضاء العقد بانتهاء المدة.
96	الفرع الثاني: انقضاء العقد بهلاك المنشأة.
99	المطلب الثاني: انقضاء عقد المشاركة بالوقت بإرادة الطرفين.
98	الفرع الأول: انقضاء العقد بإرادة مالك المنشأة أو مستغلها.
99	الفرع الثاني: انقضاء العقد بناء على إرادة المنتفع أو المستأجر.
102	الخاتمة
106	المراجع
115	الفهرس
a - c	المخلص باللغة الإنجليزية

SUMMARY OF THE RESEARCH STUDY

the contract timeshare contracts or importance that appeared in the field of tourism and categorize the purchase ownership of the neck of the benefit unit(suite·room·chalet) of unit the tourist resort for a week or its complications each year from the years agreed the price varies for different types of time, as it rises in the peak seasons and in others, to spend holiday and vocations it is buying a stake in the unit or buy a tourist hotel.

usefulness of the owner or user facility and there fore entitled to act in the right to use the loan, gift or vacation, selling or hereditary power transition is also entitled to swap the or hereditary power transition is also entitled to swap the right benefit in.

return for a fee to another unit in the same resort or a last resort in the same country or in another country.

the contract timeshare of innovative contract ,which become dealing with a global phenomenon, it has spread to more countries in the world as well as the multiplicity of formulas that twisted out of this decade and the multiplicity of legal rights and status ,which give rise, necessitating pearls study of this decade and take all its aslects in order to avoid problems that could appear on the ground as has been introduce in our country in order to protet the rights of those contractors twisted this decade in the district or vocation holiday be hiring under this , system or contract.

the contract timeshare is characterized by legal nature uniquely different than in other contracts , as it comes formulas numerons may be a contract or sale or lease, and take corporate from between the owner and the beneficiary or take the rule of property company

(common) among themselves and this leads to differing legal positions of the parties to the contract , it may be his limbs categorize common partners , or in the company as they will be sellers or buyers or owners and beneficiaries or lessors and tenant , not only but that nature or the provisions contained in all previous images.

the contract contains provisions that vary in content and this contract was passed in terms of legitimacy in islamic jurisprudence international compound ,where we note in most countries legislation has organized this decade , and these

countries OMAN and the executive regulations in the law on tourism, as well as timeshare and it is_ implementing regulation issued on SAUDI ARABIA except for EGGPTIAN legislator in the ministerial decade system in one article

Republic of Yemen
Aden University
Faculty of law
Department of Private Law



The Legal Organization For Timeshare Contract

This message is provided to the Department of Private Law, Faculty of Law "Aden University " a complement to the requirements of a Master's Degree in Private Law

A letter of introduction from the Student:
Eliza Ahmed Abdaulla Aldali

Under the supervision of:
Dr. saeed Mohamed hitham
private law professor - Faculty of Law
University of Aden

2016AD - 1437H